



**ACCORDO DI PROGRAMMA**

**IN VARIANTE AL PTCP E AL PRG AI SENSI DELL'ART. 40 DELLA L.R. 24/3/2000, N.20 PER L'APPROVAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO "MONTEFIORE" A SEGUITO DELLA SOTTOSCRIZIONE DELL'ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 20/2000 RELATIVO AL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO DEL COMPARTO E DEI PROGETTI DELLE OPERE IVI COMPRESSE ( CASERMA DEI CARABINIERI, COMPLETAMENTO OPERE DI URBANIZZAZIONE E STRUTTURA COMMERCIALE)**

In data odierna

TRA

**REGIONE EMILIA ROMAGNA** con sede in Bologna, viale Aldo Moro n. 30, C. F. 80062590379, rappresentata da Roberto Gabrielli. in qualità di Dirigente Responsabile del Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, dei Trasporti e del Paesaggio nato a Bagno di Romagna il 25.07.1956, delegato alla sottoscrizione con Delibera di Giunta Regionale n. 49 del 22.01.2018;

**PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA** con sede in Forlì, Piazza Morgagni n.9, C.F. 80001550401, rappresentata da Davide Drei in qualità di Presidente della Provincia Forlì-Cesena nato a Forlì il 22.01.1965;

**COMUNE DI CESENA** con sede in Cesena, Piazza del Popolo 9, C.F. 00143280402, rappresentato da Paolo Lucchi in qualità di Sindaco del Comune di Cesena nato a Cesena il 01.10.1964;

**COMMERCianti INDIPENDENTI ASSOCIATI – Società Cooperativa** con sede in Forlì, via Mercanti n. 3, C.F. e numero di iscrizione 00138950407,



rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale

rappresentante Maurizio Pelliconi nato a Faenza il 01.01.1968;

**Premesso che:**

- con deliberazione n. 64 del 10.10.2013 il Consiglio Comunale di Cesena, riconosciuta la necessità di farsi parte attiva nel promuovere la sicurezza dei cittadini creando le condizioni affinché le Forze dell'Ordine presenti sul territorio del Comune abbiano una sede in luoghi e posizioni più utili e rassicuranti, ha stabilito di dare avvio ad un processo di verifica sul territorio comunale degli immobili di proprietà, anche destinati ad altra funzione, per individuare quelli potenzialmente idonei a ospitare le Forze dell'Ordine e, in alternativa , promuovere la costruzione di sedi ad hoc attraverso accordi con privati; ha inoltre stabilito le caratteristiche di localizzazione più idonee per l'area che dovrà ospitare la nuova caserma;
- a seguito di detta delibera, il Settore Edilizia Pubblica del Comune di Cesena ha condotto una verifica sugli immobili di proprietà comunale dalla quale è emerso che non ci sono edifici idonei come da documentazione agli atti;
- in esecuzione della delibera di G. C. n. 350 del 05.11.2013 è stato pubblicato, in data 29.11.2013, un avviso pubblico finalizzato a selezionare soggetti privati in grado di offrire all'Amministrazione un'adeguata soluzione al problema della sicurezza pubblica del territorio attraverso la costruzione di una sede ad hoc per la caserma dei Carabinieri, rispondente ai requisiti previsti dalle apposite norme;
- la procedura selettiva è stata svolta fra il 21 febbraio e il 24 marzo 2014 da parte di una Commissione appositamente nominata, mediante



l'esame delle due proposte pervenute, presentate da Soc. Commercianti Indipendenti Associati Società Cooperativa e Soc. Venezia srl. Essendo la seconda proposta (Soc. Venezia srl) risultata priva dei contenuti formali e sostanziali richiesti dall'avviso, si è proceduto con la valutazione della prima proposta;

- la proposta della Soc. Coop Commercianti Indipendenti Associati interessa l'ambito territoriale compreso nel Programma integrato di intervento denominato "Montefiore" approvato nel 2004 e modificato nel 2011, suddiviso in sub-comparti e completo di opere di urbanizzazione.

Nello stesso ambito territoriale risultano già realizzati interventi edificatori comprendenti attività commerciali e direzionali e sono previste residue capacità edificatorie residenziali;

- la suddetta proposta prevede – a fronte della progettazione e completa realizzazione di un edificio da cedere gratuitamente al Comune e destinare a sede locale dell'Arma dei Carabinieri – la trasformazione delle superfici residenziali e terziarie previste nel sub- comparto 1-2 per mq. 5.528 di SUL ad uso commerciale, l'incremento di mq. 1.500 di SUL a destinazione commerciale/ direzionale, la previsione di un centro commerciale di attrazione di livello inferiore costituito da una grande struttura di vendita alimentare, due medio grandi strutture non alimentari, tre medio piccole strutture non alimentari e altre strutture commerciali di vicinato nonché pubblici esercizi. La proposta prevede inoltre il trasferimento di mq.1.301 di SUL dal sub comparto 4 al sub-comparto 1-2 e relativa modifica di destinazione d'uso da residenza a direzionale, la modifica di destinazione d'uso di mq 704 di SUL da asilo nido ad attività



direzionali e di mq. 447 da uso deposito ad attività

commerciale/direzionale;

- con delibera di Giunta n 85 del 08.04.2014 l'Amministrazione ha preso atto della valutazione espressa dalla Commissione sulla proposta della Soc. Commercianti Indipendenti da cui risultano la congruità della localizzazione con riferimento ai parametri indicati nell'avviso, il beneficio in termini di opere pubbliche senza oneri in capo al Comune, la congruenza in termini di equilibrio fra intervento privato e beneficio pubblico;

- il Comando dei Carabinieri, interpellato sulla proposta, con lettera del 3 luglio 2014, PGN 55804/2014, ha chiesto di ricondurre l'ipotesi infrastrutturale ai parametri di riferimento (3.507 mq a fronte dei 2.720 mq previsti) e, a seguito dell'invio della nuova documentazione contenente la proposta progettuale modificata, ha espresso parere favorevole in data 09.06.2015 PGN 50509/2015;

**CONSIDERATO CHE:**

- la proposta progettuale adeguata alle esigenze rappresentate dal Comando dei Carabinieri prevede una superficie inferiore di mq. 234 rispetto a quella precedentemente valutata dalla Commissione Giudicatrice della selezione pubblica, misura calcolata con riferimento alle superfici interne in coerenza con le modalità di calcolo originariamente adottate e di conseguenza i costi per le opere edili si riducono in proporzione alla superficie effettivamente prevista mentre i costi per gli impianti (elettrico e termotecnico) si riducono in modo non proporzionale essendo di fatto determinati in gran parte dalla fornitura



delle macchine di condizionamento/riscaldamento nonché dalla

realizzazione delle dorsali di distribuzione interna, principali e secondarie,

sostanzialmente immutate nei due progetti;

- la stima presentata è conforme ai parametri che la Commissione Giudicatrice ha utilizzato per stabilire l'equilibrio fra intervento privato e

beneficio pubblico;

- il progetto adeguato alle richieste del Comando dei Carabinieri comporta una riduzione dei costi dell'intervento pari a circa €. 250.000;

- La Soc. Commercianti Indipendenti - come risulta dalla nota del 03.02.2015 PGN. 10684/2015 - si è resa disponibile ad integrare tale

somma a condizione che sia indirizzata dall'Amministrazione Comunale alla realizzazione di opere pubbliche funzionali e complementari al

complesso commerciale Montefiore;

- la Giunta Comunale ha deciso di utilizzare tale somma per la realizzazione di arredo urbano in Centro Storico con finalità di equilibrare

nel centro urbano i benefici pubblici apportati dall'intervento;

**CONSIDERATO INOLTRE CHE:**

- l'area Montefiore, grazie alla centralità nel tessuto urbano della città, alla prossimità alla stazione ferroviaria, alla vicinanza della secante a cui è

collegata direttamente e alla connessione al casello autostradale tramite

la Gronda Bretella resa più fluida con la realizzazione della rotonda

all'uscita della secante su via Spadolini, risulta idonea alla localizzazione

della nuova caserma in relazione alle caratteristiche delineate nella

delibera di indirizzi del Consiglio Comunale del 10.10.2013;

- la completa realizzazione della caserma per i Carabinieri risulta



interamente a carico del soggetto proponente senza oneri in capo al

Comune; i contenuti progettuali evidenziano che i parametri dimensionali

sono coerenti con la normativa specifica del Comando Generale

dell'Arma dei Carabinieri IV Reparto – SM – Ufficio Infrastrutture

dell'Ottobre 2010 per il livello Compagnia. I materiali proposti nonché la

previsione impiantistica rispondono alle esigenze qualitative standard di

un edificio con la destinazione prevista;

- la realizzazione dell'arredo urbano nel Centro Storico come indicato dal

Settore Edilizia Pubblica per un importo stimato di €. 250.000, risulta a

carico del soggetto proponente e rappresenta una forma di distribuzione

perequativa, sul territorio comunale, dei benefici pubblici derivanti

dall'intervento;

- il procedimento di evidenza pubblica seguito ha consentito, in più fasi, di

verificare e di valutare la proposta presentata da Commercianti

Indipendenti Associati in termini di adeguatezza del rapporto tra i benefici

pubblici e privati generati dalla proposta stessa e di congruità delle

ipotesi e dei valori economici impiegati dal Proponente ; il rapporto tra i

benefici pubblici e quelli privati generati dalla proposta presentata è

risultato pertanto adeguato e le ipotesi e i valori economici prospettati dal

Proponente sono risultati congrui;

- la Soc. Coop Commercianti Indipendenti Associati è una società

commerciale di importanza nazionale che opera a Cesena da molti anni

nel settore del commercio alimentare ed intende consolidare il suo ruolo

nella città riorganizzando e rafforzando l'attuale organismo commerciale

nel comparto Montefiore con la realizzazione di un Centro Commerciale



che ampli significativamente l'offerta al pubblico;

- l'intervento programmato dalla Soc Commercianti Indipendenti prevede importanti investimenti edilizi e assunzioni di personale; esso è inoltre in grado di creare nuove opportunità di servizi alla città e al territorio;
- l'area Montefiore occupa una posizione nodale nel tessuto urbano della città e si presta alla collocazione di attività commerciali e terziarie di valenza urbana e territoriale;
- l'area Montefiore è sottoposta dal PRG vigente a Pregresso del PRG 85 PUA 20 normato dall'Allegato Normativo A4, che richiama il Programma Integrato di Intervento approvato con delibera n 8 del 26.01.2004, modificato con delibera n 26 del 24.02.2011;
- ai sensi dell'art 20 della LR 6/95 i Programmi integrati di intervento devono prevedere la destinazione residenziale per almeno il 25% della superficie interessata;
- ai sensi dell'art 5 della LR 14/2009 la previsione di un centro commerciale di attrazione di livello inferiore risulta nella competenza della pianificazione territoriale provinciale e l'accoglimento della proposta rende necessario modificare in tal senso il vigente PTCP della provincia di Forlì-Cesena che non prevede nell'ambito indicato una grande struttura di vendita alimentare;
- l'art. 18 della legge regionale n. 20 del 24 marzo 2000 e s.m. *“Accordi con i privati”* recita: *“Gli enti locali possono concludere accordi con i soggetti privati, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per*



*assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenersi al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi. L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate, secondo quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato. Per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990”;*

- la circolare regionale PG 2015.0308657 del 13.05.2015 portante ad oggetto “Accordi di programma per la realizzazione, ammodernamento e ristrutturazione di impianti produttivi” rileva come le Amministrazioni comunali possano promuovere la stipula di accordi di programma per l'insediamento, l'ampliamento, la ristrutturazione, il frazionamento di attività produttive cui viene riconosciuto l'interesse pubblico;



- l'intero intervento proposto – per l'elevato valore degli investimenti a carico del soggetto proponente e per gli effetti positivi sulla tutela e sull'incremento dell'occupazione oltre che per l'importanza delle opere pubbliche previste - presenta un evidente e rilevante interesse pubblico, motivo per cui il Comune si è reso disponibile a variare la strumentazione urbanistica del vigente P.R.G., in variante al PTCP mediante ricorso all'istituto dell'Accordo di programma, previo recepimento degli impegni assunti tra la Parte privata e il Comune stesso nell' Accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000;
- con delibera n. 309 del 15.12.2015 la Giunta Comunale ha approvato, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20 /2000 l'Accordo destinato ad accedere alla variante al PRG relativo al Programma Integrato da approvare mediante Accordo di programma ;
- in data 26.01.2016 è stato sottoscritto - con atto del notaio Martina Olivetti Rep.2640 Rac. 1844 - l'Accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 destinato ad accedere alla variante al PRG relativa al programma Integrato di intervento del comparto Montefiore da approvare mediante Accordo di programma;
- in particolare, l'Accordo di programma prospettato presuppone le seguenti varianti al PTCP vigente:
  - a) inserimento nell'ambito interessato dalla previsione di un centro commerciale di attrazione di livello inferiore, costituito da una grande struttura di vendita alimentare, due medio grandi strutture non alimentari, tre medio piccole strutture non alimentari, altre strutture commerciali di vicinato e pubblici esercizi: la Superficie di Vendita (SV) corrispondente



all'uso U3/4 (grandi strutture di vendita alimentari) è di mq. 4.000, all'uso U3/3 (medio grandi strutture di vendita non alimentari) è di mq. 4.100, all'uso U3/2 (medio piccole strutture di vendita non alimentare) è di mq. 2.864 e all'uso U3/1 (esercizi di vicinato) è di mq. 2.130 per un totale di SV di mq. 13.094;

- inoltre presuppone le seguenti varianti al P.R.G. vigente ed al Programma integrato di intervento:

a) trasformazione delle superfici residenziali e terziarie previste nel sub-comparto 1-2 per mq. 5.528 di SUL ad uso commerciale;

b) previsione, in aggiunta alla Superficie Utile Lorda già prevista, di ulteriori 1500 mq a destinazione direzionale/commerciale;

c) previsione di un centro commerciale di attrazione di livello inferiore, costituito da una grande struttura di vendita alimentare, due medio grandi strutture non alimentari, tre medio piccole strutture non alimentari, altre strutture commerciali di vicinato e pubblici esercizi con una Superficie di Vendita totale di mq. 13.094;

d) trasferimento di mq.1.301 di SUL dal sub comparto 4 al sub-comparto 1-2 e relativa modifica di destinazione d'uso da residenza a direzionale;

e) modifica di destinazione d'uso di mq 704 di SUL da asilo nido ad attività direzionali;

f) modifica di destinazione d'uso di mq. 447 di SUL da uso deposito ad attività commerciale/direzionale;

g) previsione, in aggiunta alla Superficie Utile Lorda già prevista, di mq. 2.819 di superficie calpestabile, pari a mq 3.273 di superficie interna (esclusi i muri esterni), da destinare a Sede del Comando provinciale dei



Carabinieri;

h) trasformazione da piano integrato a piano attuativo a destinazione direzionale e commerciale.

**DATO ATTO CHE:**

- in data 01.07.2016 con nota PGN 69073 la Commercianti Indipendenti Associati ha presentato al Comune gli elaborati riguardanti l'Accordo di Programma limitatamente ai contenuti urbanistici afferenti il Piano Attuativo richiedendo che l'approvazione dell'Accordo costituisca anche titolo abilitativo per la realizzazione della Caserma dei Carabinieri, delle opere di urbanizzazione e del centro commerciale;
- l'art. 10 comma 1 lettera a) della L. R. n. 15 del 30.07.2013 stabilisce che non sono soggetti a titolo abilitativo le opere, gli interventi ed i programmi di intervento da realizzare a seguito della conclusione di un Accordo di programma ai sensi dell'art. 34 del Dlgs n. 267 del 18.08.2000 e dell'art. 40 della L.R. 20 /2000 a condizione che l'Amministrazione Comunale accerti che sussistono tutti i requisiti e presupposti previsti dalla disciplina vigente per il rilascio o la presentazione del titolo abilitativo richiesto;
- il Consiglio comunale con delibera n 52 del 28.07.2016 ha espresso l'assenso preliminare all'Accordo ai sensi dell'art. 40 comma 2 della L.R. 20/2000 autorizzando il Sindaco a dare corso al procedimento e definendo le linee di indirizzo per la concertazione e le condizioni per l'adesione al Programma;
- in data 25.11.2016 con nota PGN 120113 del 28.11.2016 la Commercianti Indipendenti Associati ha presentato gli elaborati riguardanti l'Accordo di Programma relativi alla Caserma dei Carabinieri,



alle opere di urbanizzazione ed al centro commerciale costitutivi del titolo edilizio;

- detti elaborati sono stati ulteriormente integrati in data 01.02.2017 PGN 13213 del 02.02.2017, in data 09.02.2017 PGN 16874 del 10.02.2017 e in data 21.04. 2017 PGN 46811 del 21.04.2017, in data 12.06.2017 PGN 66768 del 13.06.2017, in data 16.06.2017 PGN 68370 del 16.06.2017, in data 20.06.2017 PGN. 69854 del 21.06.2017, in data 21.06.2017 PGN 70401 del 22.06.2017, in data 30.06.2017 PGN 73967 del 03.07.2017, in data 07.08.2017 PGN 87527 dell'08.08.2017, in data 08.08.2017 PGN. 87858 del 09.08.2017, in data 22.08.2017 PGN. 91040 del 23.08.2017, in data 29.11.2017 PGN. 128329 del 29.11.2017;

- la Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio ha esaminato gli elaborati progettuali ed ha espresso parere nella seduta del 11.04.2017;

- gli elaborati di PUA sono stati inviati alla Regione Emilia Romagna e alla Provincia di Forlì-Cesena in data 08.08.2016 PGN81467 e quelli costitutivi il titolo edilizio riguardante le opere di urbanizzazione e la struttura commerciale sono stati inviati agli stessi Enti anzidetti in data 16.06.2017 PGN 68486 ed in data 17.07.2017 PGN 79781, unitamente alla documentazione afferente la variante al PTCP ed al PRG;

**DATO ATTO INOLTRE CHE:**

- la proposta di Accordo di programma e del relativo Piano attuativo è corredata dal Rapporto Ambientale ai fini della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ai sensi del combinato disposto degli artt. 13-18 del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i. e dell'art. 5 della Legge



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

- ai sensi dell'art. 9, della L.R. 9/99 e s.m.i. è condotta all'interno della

V.A.S. la procedura di screening, necessaria per le seguenti categorie:

- categoria B.3.14, " Modifiche o estensione di progetti di cui all' "A.3"

o all'allegato "B.3" che possono avere notevoli ripercussioni negative

sull'ambiente (modifica o estensione non inclusa nell'allegato A.3)" in

quanto trattasi di progetti di modifiche relative all'allegato B.3.4)

"Progetti di sviluppo di aree urbane, nuove o in estensione,

interessanti superfici superiori a 40 ha; progetti di sviluppo urbano

all'interno di aree urbane esistenti che interessano superfici superiore

a 10 ha"; all'allegato B.3.5) "Progetti di costruzione di centri

commerciali di cui al Decreto Legislativo 31 marzo 1988, n. 114"

(Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma

dell'articolo 4, comma 4, della L. 15 marzo 1997, n. 59);

- Sono state acquisite, all'interno del progetto, le prescrizioni emergenti ad

esito delle procedure di valutazione ambientale, al fine garantirne la

sostenibilità;

**DATO ATTO INOLTRE CHE:**

- il Consiglio della Provincia di Forlì-Cesena ha dato l'assenso preliminare,

ai sensi dell'art. 40 comma 2, della Legge Regionale 20/2000, come

risulta da atto prot. prov. n. 7307. del 23.03.2017, circa la volontà

dell'Amministrazione provinciale di aderire alla sottoscrizione di un

Accordo di programma in variante al PTCP e al P.R.G., per le finalità ed i

motivi sopra esplicitati;

- ai sensi del combinato disposto dell'art. 34 del Dlgs 267/2000 e ss.mm.ii.



e dell'art. 40, comma 2, della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20 e  
ss.mm.ii., l'Amministrazione Provinciale con decreto del Presidente prot.

8754/2017 n. 39, ha espresso il proprio assenso preliminare all'Accordo;

- il Comune di Cesena, al fine di verificare la possibilità di concludere  
l'Accordo, con lettera prot. n. 31736 del 16.03.2017, ha indetto la  
conferenza dei servizi decisoria in forma simultanea e modalità sincrona  
ai sensi dell' ex art. 14 e seguenti della Legge 241/1990 tra tutti i  
soggetti, pubblici e privati, interessati alla conclusione dell'Accordo  
medesimo e convocato la prima seduta, coinvolgendo anche gli enti  
preposti al rilascio di pareri, intese, nulla osta necessari per l'intervento e  
connessi al procedimento urbanistico ed edilizio;

- come da verbale agli atti del Comune di Cesena, il giorno 27.04.2017,  
nella sede del Comune di Cesena, si è riunita, in prima seduta, la  
Conferenza dei servizi, il cui esito ha prodotto, nei confronti del soggetto  
proponente, una richiesta di integrazioni documentali e di chiarimenti di  
taluni elementi rappresentati negli elaborati;

- la documentazione integrativa è stata presentata dalla Commercianti  
Indipendenti Associati in data 12.06.2017 PGN.66768 del 13.06.2017;

- con nota PGN 68486 del 16.06.2017 il Comune ha convocato per il  
06.07.2017 la seconda seduta della conferenza dei servizi decisoria al  
fine di ottenere pareri, concerti nulla osta ed altri atti di assenso nonché  
di raggiungere l'intesa sull'Accordo;

- la conferenza dei servizi si è conclusa con l'assenso di tutti gli Enti  
interessati, come risulta da verbale agli atti del Comune di Cesena;

- preso atto della favorevole conclusione del procedimento istruttorio ad



esito finale delle conferenze dei servizi, la Regione Emilia Romagna con deliberazione n. 1086 del 24.07.2017 ha espresso l'assenso alla proposta di Accordo di Programma ai sensi dell'art. 40, comma 2, della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.i.;

- l'avviso dell'avvenuta conclusione della conferenza preliminare è stato pubblicato in data 06.09.2017 sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna e sull'Albo pretorio del Comune di Cesena, nonché sui siti istituzionali del Comune di Cesena, della Provincia di Forlì-Cesena e della Regione Emilia Romagna;

- tale avviso è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna anche ai fini della procedura di Valutazione Ambientale Strategica e dello screening;

- la proposta di Accordo di programma, corredata dagli elaborati del Piano Urbanistico Attuativo e dei progetti definitivi delle opere di urbanizzazione e della struttura commerciale comprensiva degli interventi sul fabbricato ex- colonico esistente, dai rapporti ambientali redatti ai fini della V.A.S. e dello screening, elencati all'articolo 13, con la sola esclusione degli elaborati progettuali riguardanti l'edificio da adibire a Caserma in quanto opera coperta da segreto militare ai sensi del combinato disposto del R.D.11luglio 1941 e della Legge 24.10.1977, n.801, è stata depositata presso le sedi del Comune di Cesena, della Provincia di Forlì-Cesena e della Regione Emilia Romagna per sessanta giorni dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna, di cui all'ultimo punto precedente;

- gli elaborati, i Rapporti ambientali e le sintesi non tecniche degli stessi



sono stati pubblicati, ai sensi dell'art. 14, comma 1 del D.lgs. 152/2006 e s.m.i. e dell'art. 9, comma 3, della L.R. 9/99 e s.m.i., per il medesimo periodo di sessanta giorni dalla data di pubblicazione sul BUR, anche sui siti web del Comune di Cesena, della Provincia di Forlì-Cesena e della regione Emilia Romagna;

- nei termini della pubblicazione sono pervenute 9 osservazioni cui si è controdedotto come risulta dall'ALL. E 8;

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 328 del 28.11.2017, dichiarata immediatamente eseguibile, si è conclusa la procedura di verifica (screening) escludendo il progetto dall'ulteriore procedura di V.I.A., a condizione che vengano rispettate le seguenti prescrizioni:

- 1. Durante le attività di cantiere, con particolare riferimento ai periodi secchi, sarà necessario prevedere l'umidificazione delle piste e dei piazzali non pavimentati, così come delle aree di accumulo e di movimento terra; dovranno inoltre essere individuati percorsi il più possibile lontani rispetto ai ricettori sensibili;

- 2. In fase di cantiere si dovrà prevedere la copertura degli eventuali depositi temporanei di terre, dei depositi di materie prime ed inerti nei periodi di non utilizzo e dei camion di trasporto terre o materiali polverulenti;

- 3. Gli elementi arboreo-arbustivi di nuovo impianto lungo la via Assano, devono essere disposti in modo tale da ottenere la massima schermatura possibile e devono essere realizzati nella prima stagione utile successiva al rilascio del titolo edilizio. Se tale tempistica risultasse incompatibile rispetto alla realizzazione degli edifici posti



nelle vicinanze, le piantumazioni andranno effettuate nella prima stagione utile successiva al termine dei lavori in tali aree;

- 4. Entro tre mesi dall'esecuzione degli interventi di piantumazione lungo la via Assano, deve essere inviata, all'Amministrazione Comunale, una relazione che descriva anche tramite documentazione fotografica gli interventi effettuati;

- 5. Per un periodo di cinque anni dall'impianto, devono essere eseguiti interventi di manutenzione sulle piantumazioni lungo la via Assano, quali l'accertamento delle fallanze e sostituzione delle piante morte con elementi vegetali aventi la stessa potenzialità di sviluppo, l'irrigazione e l'eliminazione delle piante infestanti. In caso di situazioni di criticità, legate alla carenza idrica, alla presenza di piante non adeguatamente sviluppate, o alla presenza ulteriore di infestanti, tali interventi dovranno essere prolungati comunque protratti fino al definitivo affrancamento degli elementi arboreo-arbustivi messi a dimora;

- 6. Al fine di monitorare l'effettivo stato di attecchimento dell'impianto di cui ai punti precedenti, dovrà essere predisposta e trasmessa all'Amministrazione Comunale, entro il 30 giugno di ogni anno, per i primi cinque anni dall'impianto, una relazione tecnica e descrittiva delle opere realizzate riportante la sintesi dei rilievi effettuati e la documentazione fotografica attestante lo stato di attecchimento delle essenze arboree ed arbustive messe a dimora;

- 7. Gli interventi di piantumazione nei parcheggi di uso pubblico e pertinenziali devono essere realizzati entro la prima stagione utile successiva alla fine dei lavori in tali aree; entro tre mesi dall'esecuzione



deve essere inviata all'Amministrazione Comunale una relazione che descriva anche tramite documentazione fotografica gli interventi effettuati;

- 8. Per un periodo di cinque anni dall'impianto, o comunque fino alla cessione delle aree, devono essere eseguiti interventi di manutenzione sugli impianti di cui al punto precedente, quali l'accertamento delle fallanze e sostituzione delle piante morte con elementi vegetali aventi la stessa potenzialità di sviluppo, l'irrigazione e l'eliminazione delle piante infestanti. In caso di situazioni di criticità, legate alla carenza idrica, alla presenza di piante non adeguatamente sviluppate, o alla presenza ulteriore di infestanti, tali interventi dovranno essere comunque protratti fino al definitivo affrancamento degli elementi arboreo-arbustivi messi a dimora;

- 9. Al fine di monitorare l'effettivo stato di attecchimento della vegetazione nelle aree a parcheggio complessivamente intese, dovrà essere predisposta e trasmessa all'Amministrazione Comunale, entro il 30 giugno di ogni anno, per i primi cinque anni dall'impianto o comunque fino alla cessione delle aree, una relazione tecnica e descrittiva delle opere realizzate riportante la sintesi dei rilievi effettuati e la documentazione fotografica attestante lo stato di attecchimento delle essenze arboree ed arbustive messe a dimora;

- 10. Entro sei mesi dall'apertura al pubblico si chiede la verifica dei flussi di traffico, da effettuarsi nella giornata del sabato, al fine di confrontarli con quanto previsto in fase di progettazione; di tale verifica deve essere inviata all'Amministrazione Comunale apposita relazione



descrittiva entro un mese dall'effettuazione della stessa;

- 11. Prima dell'apertura al pubblico devono essere realizzate le misure di contenimento acustico previste su tutte le isole tecnologiche poste sulla copertura piana degli edifici in ampliamento;

- 12. Verifica dell'efficacia, mediante rilievi fonometrici diurni, dei pannelli fonoassorbenti posti a protezione delle unità tecnologiche ubicate sui tetti dei fabbricati commerciali e direzionali al fine del rispetto dei limiti assoluti e differenziali; tali rilievi devono avere una durata rappresentativa e devono essere effettuati, presso il ricettore R1, entro due mesi dall'apertura al pubblico della struttura commerciale;

- 13. Nel caso in cui le sorgenti fisse funzionino anche in periodo notturno ne deve essere data immediata comunicazione all'Amministrazione Comunale e la verifica fonometrica di cui al punto precedente deve essere estesa anche al periodo notturno;

- 14. Verifica fonometrica dell'impatto acustico sui ricettori più vicini rispetto alle operazioni, del supermercato CONAD, di carico/scarico delle merci fresche in arrivo nelle prime ore della giornata (presumibilmente nella fascia oraria 5.00/7.00 di un giorno feriale) entro due mesi dalla data di apertura al pubblico del supermercato;

- 15. Con riferimento a quanto chiesto ai due punti precedenti, entro tre mesi dall'effettuazione dei rilievi deve essere inviata all'Amministrazione Comunale, una relazione attestante il rispetto dei limiti di legge sopra richiamati nella quale deve anche essere specificato se il rispetto di tali limiti è conseguito attraverso la



realizzazione di ulteriori misure di mitigazione. In tal caso tali misure devono essere adeguatamente descritte;

- 16. In sede di attuazione del sub comparto 4, non ricompreso all'interno dell'Accordo di Programma in esame, il soggetto oggi individuato come proponente dovrà farsi carico di garantire il rispetto dei limiti acustici nei confronti del comparto di futura attuazione relativamente alle fonti di rumore presenti entro il perimetro oggetto dell'accordo di programma in esame e relativi interventi edilizi;

- 17. Verifica della trascurabilità, sia in periodo diurno che notturno, dell'inquinamento acustico delle unità tecnologiche poste sul tetto della caserma dei Carabinieri con riferimento al rispetto dei limiti assoluti e differenziali; il ricettore presso il quale effettuare le misure, di durata rappresentativa, è identificato come R3. Tali rilievi devono essere eseguiti entro due mesi dalla data di fine lavori. Entro tre mesi dall'effettuazione dei rilievi deve essere inviata all'Amministrazione Comunale, una relazione attestante il rispetto dei limiti di legge sopra richiamati nella quale deve anche essere specificato se il rispetto di tali limiti è conseguito attraverso la realizzazione di ulteriori misure di mitigazione. In tal caso tali misure devono essere adeguatamente descritte;

- 18. Relativamente alla caserma dei Carabinieri, sarà necessario verificare attraverso opportuno monitoraggio acustico da svolgersi entro 6 mesi dalla sua attivazione, l'efficacia delle soluzioni schermanti adottate sulle facciate della caserma stessa. Entro il suddetto termine dovrà essere consegnata al Comune di Cesena apposita relazione



tecnica acustica riportante i risultati del monitoraggio di cui sopra.

- Con nota in data 29.11.2017 PGN. 128311 il Comune di Cesena ha trasmesso alla Regione Emilia Romagna ed alla Provincia di Forlì-Cesena le osservazioni pervenute nel periodo di deposito;

**CONSIDERATO CHE:**

- con delibera n.49 del 22.01.2018 la Giunta Regionale si è espressa in merito alla valutazione ambientale dell'Accordo di programma con parere motivato ai sensi dell'art.5 della L.R. 20/2000 nel rispetto delle seguenti prescrizioni

a) deve essere modificato l'art. 6 delle Norme del PUA: deve essere prevista la tutela e la preservazione nel tempo degli alberi secolari (tiglio, castagno) presenti nell'area cortilizia dell'edificio colonico di via Assano;

b) devono essere programmate le azioni necessarie a superare le criticità di deflusso delle acque meteoriche del bacino del Fosso Torre;

c) relativamente agli aspetti acustici nulla osta purché siano realizzate le barriere fonoassorbenti per mitigare la rumorosità degli impianti tecnici posti nei nuovi edifici, così come evidenziato nell'elaborato "barriere antirumore fonoassorbenti – elaborato Acu1-RO1 giugno 2017";

- con Decreto del Presidente n. 7 del 25.01.2018 la Provincia di Forlì-Cesena si espressa favorevolmente in relazione alla compatibilità delle previsioni oggetto dell'Accordo di Programma con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio ai sensi dell'art.5 della LR 19/2008 ed ha espresso parere motivato ai sensi degli artt. da 13 a



18 del D.Lgs 152/2006, favorevole con le seguenti prescrizioni:

a) si ritiene necessario il recepimento di tutte le prescrizioni formulate nel procedimento di Screening;

b) si ritiene necessario precisare che dovranno essere opportunamente valutati interventi di attenuazione del rumore in sede di progettazione esecutiva qualora si prevedesse la realizzazione di alloggi di servizio assimilabili alla residenza all'interno del Comando dei Carabinieri;

c) si ritiene necessario ai sensi dell'art. 18 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. che sia redatto un apposito Piano di Monitoraggio dei principali impatti derivanti dall'attuazione del Piano.

- in data 26.01.2018 si è tenuta la seduta conclusiva della Conferenza dei servizi, convocata con nota PGN. 4188 del 11.01.2018 nel corso della quale sono state approfondite le tematiche rilevate dalle prescrizioni contenute nei provvedimenti comunali, provinciali e regionali sopra richiamati convenendo le necessarie integrazioni e modifiche da apportare alla documentazione;

- in corso di seduta della conferenza conclusiva, come da verbale agli atti, si è dato atto che le modifiche da apportare rispetto all'originaria documentazione non sono sostanziali per cui non sono necessarie ratifiche dei contenuti da parte degli organi degli Enti coinvolti nel procedimento;

**DATO ATTO CHE:**

- gli elaborati interessati dalle controdeduzioni alle osservazioni, dal provvedimento di screening e dai provvedimenti della Regione e della Provincia emessi con gli atti sopra richiamati (schema di convenzione,



schema del presente accordo, norme di attuazione) sono stati integrati,

in fase di seduta conclusiva della conferenza tenutasi in data 26.01.2018,

rispetto ai testi pubblicati;

- lo schema di convenzione è stato integrato e modificato nei seguenti

articoli: integrazione dell' art. 7quinquies con la definizione del

programma delle azioni necessarie a superare le criticità del fosso Due

Torri; introduzione dell'art. 7 sexies in cui è previsto l'obbligo da parte

della Ditta Attuatrice di versare al Comune la somma corrispondente

all'area non ceduta della Via Cappelli, pari a complessivi euro 67.790,41;

introduzione dell'art. 7 septies contenente l'impegno della Ditta Attuatrice

a rispettare le prescrizioni di screening di cui alla del.G.C. 328 /2017 ed

al Decreto del Presidente della Provincia di Forlì-Cesena n. 7/2018;

introduzione dell'art. 7octies contenente prescrizioni ed impegni in merito

al piano di monitoraggio; integrazione dell'art 18 del medesimo schema

di convenzione in cui è stato precisato che la modifica distributiva delle

aree di uso pubblico presenti nella galleria commerciale non costituisce

variante al PUA ma è assoggettata a titolo edilizio;

- le norme di attuazione sono state integrate inserendo le modalità di

gestione ed eventuale modifica distributiva delle aree asservite all'uso

pubblico nella galleria commerciale;

- in data 29.11.2017 PGN. 128329 del 29.11.2017 la Ditta attuatrice ha

ripresentato la TAV. A12 " Studio di fattibilità allargamento via Assano"

del Piano Urbanistico Attuativo contenente rettifica della

rappresentazione grafica della immissione della via Assano nella

rotatoria Merzagora;

**VISTI** l'art.4 comma 4 lett. e) e l'art. 76 della L.R. 21.12.2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" che consentono di concludere i procedimenti avviati ai sensi della previgente normativa ancorchè abrogata, in particolare gli atti negoziali e i procedimenti speciali che comportano l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica; Tutto ciò premesso, fra i predetti componenti si conviene e si sottoscrive il seguente Accordo di programma.

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

1. Le premesse e gli atti in esse richiamati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo di programma (di seguito richiamato solo con il termine "Accordo") e s'intendono quindi integralmente riportati.

2. L'Accordo è concluso ed approvato secondo le procedure previste dall'articolo 40 della Legge Regionale 24 marzo 2000 e s.m.i., in quanto avente ad oggetto l'approvazione dell'Accordo di programma richiamato in premessa in variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Forlì-Cesena ed al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Cesena.

3. Il Piano Urbanistico Attuativo contenuto nel presente Accordo, approvato con Decreto del Presidente della Regione Emilia Romagna produce gli effetti di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) in variante al P.R.G. vigente.

4. L'approvazione dell'Accordo di programma costituisce inoltre titolo abilitativo ai sensi dell'art. 10 comma 1 lettera a) della L. R. n. 15 del 30.07.2013, per la costruzione della caserma dei Carabinieri, la realizzazione delle opere di urbanizzazione e della struttura commerciale, comprensiva degli interventi sul fabbricato ex- colonico esistente.

## Art. 2 – Oggetto dell'accordo

1. Il presente Accordo approva, in variante allo strumento urbanistico vigente del Comune di Cesena, il Piano Urbanistico Attuativo (di seguito richiamato con il termine "PUA") che definisce le modalità d'attuazione dei relativi interventi.

2. L'intero intervento proposto – per l'elevato valore degli investimenti a carico del soggetto proponente e per gli effetti positivi sulla tutela e sull'incremento dell'occupazione oltre che per l'importanza delle opere pubbliche previste - presenta un evidente e rilevante interesse pubblico, motivo per cui il Comune di Cesena si è reso disponibile a variare la strumentazione urbanistica del vigente P.R.G., in variante al PTCP mediante ricorso all'istituto dell'Accordo di programma.

3. Il programma prevede la realizzazione degli interventi, così distinti:

### Interventi a parziale carico del Comune di Cesena:

A) Quota della riqualificazione dell'asse stradale di via Assano (intervento già realizzato);

B) Quota della realizzazione del verde pubblico extra standard;

C) Realizzazione del bacino laminazione per la quota del 26,1% del costo di spettanza del Comune,

Tali interventi vengono assolti tramite lo scomputo degli oneri di Urbanizzazione Secondaria a favore del soggetto attuatore con un impegno ad oggi valutato in € 939.221,68.

### Interventi a totale carico del soggetto attuatore:

D) Realizzazione opere di urbanizzazione sulle aree interne al perimetro del PUA;



E) Realizzazione, della nuova Caserma dei carabinieri per un importo di €. 5.500.000 + IVA, oneri per la sicurezza e spese tecniche come meglio specificato all'art. 5 del presente Accordo;

F) Progettazione e realizzazione dei lavori di riqualificazione del "quarto lato" di Piazza del Popolo per un importo di €. 250.000 + IVA come meglio specificato all'art. 5 del presente Accordo;

G) Realizzazione del centro commerciale;

H) Realizzazione di edificio a destinazione direzionale;

Interventi alla cui realizzazione si impegna il Comune di Cesena

I) Completamento della riqualificazione funzionale della via Assano fra la Via Montefiore e la rotonda Merzagora.

L'allargamento del tratto indicato della via Assano è previsto nello strumento urbanistico vigente come opera di urbanizzazione a carico in parte del permesso convenzionato indicato con il numero 184 dell'All.

A11 ed in parte a carico del comparto 04/18 AT3, come da scheda programmatica del Programma Pluriennale di attuazione del PRG.

L'impegno della amministrazione riguarda il coinvolgimento dei soggetti interessati al fine di garantire il coordinamento fra l'attuazione degli interventi previsti nel presente accordo e della realizzazione dell'opera.

Nel caso in cui tale coordinamento non sia possibile nella tempistica prevista dal crono programma allegato, si darà corso alla acquisizione anticipata delle aree ed alla esecuzione dell'intervento a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti per l'edificazione prevista nel presente Accordo.

L) pulizia e risagomatura del fosso Due Torri, previo rilievo a cura e



spese del soggetto attuatore del presente Accordo e verifiche idrauliche a cura del Consorzio di Bonifica Romagna, in applicazione delle vigenti *“disposizioni sulla gestione dei suoli a prevenzione del rischio idrogeologico e a tutela del territorio“* allegate al regolamento edilizio, secondo le tempistiche dettagliate al successivo art. 4 .

4. Gli usi previsti potranno essere diversamente articolati e dislocati secondo quanto stabilito dalle Norme di attuazione del P.U.A.

5. L'Accordo è definito e composto dagli elementi costitutivi contenuti nei documenti allegati e indicati nel successivo articolo 14.

6. L'impegno economico complessivo per la realizzazione delle opere pubbliche (Caserma dei carabinieri e della progettazione e realizzazione dei lavori di riqualificazione del quarto lato di Piazza del Popolo) ammonta ad € 5.750.000,00 oltre ad IVA, oneri per la sicurezza e spese di progettazione.

### **Art. 3 – Approvazione della variante urbanistica**

1. L'approvazione dell'Accordo determina variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Forlì-Cesena e al Piano Regolatore Generale del Comune di Cesena vigenti, come indicato nelle Relazioni specifiche allegate.

2. Il decreto di approvazione sarà emanato dal Presidente della Regione producendo i suoi effetti dalla data di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione.

3. Gli elaborati di Variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e al Piano Regolatore Generale del Comune, elencati al successivo art. 14, sono approvati solo con riferimento all'area oggetto dell'Accordo.

### **Art. 4 – Obblighi per la realizzazione e l'attuazione dell'Accordo**



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

- realizzare integralmente le attività e gli interventi programmati;
- adottare gli atti e compiere tutte le attività definite nel programma entro i termini di cui all'art. 7;
- non modificare gli impegni finanziari assunti con l'accordo stesso, salva l'unanime decisione alla variazione assunta dalla Conferenza di Programma;
- adottare le modalità organizzative e procedurali, nonché le modalità finanziarie più idonee a garantire la rapidità e la snellezza delle attività amministrative, anche al fine di superare eventuali ostacoli nell'attuazione dell'accordo.

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

- a) mettere in atto tutti gli adempimenti necessari alla esecuzione dei lavori di riqualificazione ed allargamento della via Assano nel tratto compreso fra via Montefiore e la rotonda Merzagora. L'allargamento del tratto indicato della via Assano è previsto nello strumento urbanistico vigente come opera di urbanizzazione a carico in parte del permesso convenzionato indicato con il numero 184 dell'All. A11 del PRG ed in parte a carico del comparto 04/18 AT3, come da scheda programmatica del Programma Pluriennale di attuazione del PRG. L'impegno della Amministrazione riguarda il coinvolgimento dei soggetti interessati al fine di garantire il coordinamento fra l'attuazione degli interventi previsti nel presente accordo e della realizzazione dell'opera. Nel caso in cui tale coordinamento non sia possibile nella tempistica prevista dal crono

programma allegato, il Comune darà corso alla acquisizione anticipata delle aree ed il soggetto attuatore alla esecuzione dell'intervento a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti per l'edificazione prevista nel presente Accordo.

b) mettere in atto tutti gli adempimenti necessari alla pulizia e risagomatura del fosso Due Torri prima dell'asseverazione di conformità edilizia ed agibilità dell'ampliamento della struttura commerciale, previo rilievo a cura e spese del soggetto attuatore del presente Accordo da eseguire entro 9 mesi dalla pubblicazione del Decreto di approvazione dell'Accordo, salvo imprevisti non imputabili allo stesso e verifiche idrauliche a cura del Consorzio di Bonifica Romagna, in applicazione delle vigenti *"Disposizioni sulla gestione dei suoli a prevenzione del rischio idrogeologico e a tutela del territorio"* allegate al Regolamento edilizio.

3 La Regione Emilia Romagna riconosce coerenti con le linee programmatiche della pianificazione regionale (PTR) gli obiettivi e i contenuti del progetto, e condivide le scelte di adeguamento del PTCP.

4 La Provincia di Forlì – Cesena riconosce al progetto un rilevante interesse pubblico sia in termini di un miglior assetto urbano dell'area, di potenziamento dei servizi esistenti, di un fondamentale servizio per la comunità attraverso un percorso trasparente.

5 Il Presidente della Soc. Commercianti Indipendenti Associati impegna in particolare la società rappresentata a:

- a) sottoscriverne la Convenzione attuativa del PUA;
- b) realizzare a propria cura e spese e cedere gratuitamente al Comune,



all'interno dell'area oggetto di detto Piano attuativo la caserma del  
Comando dei carabinieri per un importo presunto di lavori di €. 5.500.000  
oltre ad IVA, oneri per la sicurezza e spese di progettazione come meglio  
dettagliato nell'articolo seguente;

c)elaborare la progettazione e curare la realizzazione dei lavori di  
riqualificazione del quarto lato di Piazza del Popolo secondo le  
indicazioni del Settore Edilizia Pubblica per un importo massimo di €  
250.000 + IVA .

6 Il soggetto attuatore s'impegna a realizzare gli interventi previsti  
dall'accordo nel rispetto delle condizioni e dei termini temporali specificati nel  
crono programma e nella relativa convenzione urbanistica e richiamati nel  
presente articolo.

**Art. 5 – Realizzazione della caserma dei carabinieri e delle opere in  
Centro storico**

1 Il soggetto attuatore si obbliga a realizzare l'opera pubblica proposta,  
ovvero l'edificio da destinare a caserma del Comando dei carabinieri di mq.  
2819 di superficie calpestabile pari a mq. 3273 di superficie interna (esclusi i  
muri esterni) per un importo di lavori di euro 5.500.000 compresa  
l'assunzione di eventuali maggiori oneri derivanti dai costi di realizzazione  
della Caserma contenuti entro il 5% dell'importo stimato dal proponente  
stesso. A tal fine la base imponibile attuale è di €. 5.555.000 + IVA ottenuta  
incrementando l'importo iniziale della rivalutazione Istat per il periodo che  
intercorre dalla data di formulazione della proposta (indice dicembre 2013)  
alla data di presentazione del progetto esecutivo comprensivo  
dell'ottenimento delle autorizzazioni/pareri di Enti-Organismi interessati ad



esprimersi (indice giugno 2017). La modalità di realizzazione di tali opere, le cui caratteristiche costruttive e materiali sono state definite congiuntamente con i Servizi Comunali e gli Enti preposti, per quanto di competenza, saranno precisate ed opportunamente collocate temporalmente nell'ambito della Convenzione urbanistica che accede al piano attuativo. L'affidamento dei lavori dovrà avvenire nel rispetto di quanto previsto nel Dlgs n. 50 del 18.04.2016 e successive modifiche. L'opera completa sarà ceduta gratuitamente al Comune di Cesena nei termini stabiliti dal crono programma e dalla convenzione urbanistica.

2 Il soggetto attuatore si obbliga inoltre ad elaborare la progettazione esecutiva sulla base delle indicazioni progettuali fornite dal Comune e curare la realizzazione della riqualificazione del quarto lato di Piazza del Popolo per la spesa complessiva pari a €. 250.000 + IVA.

**Art. 6 - Monitoraggio sull'attuazione e misure di mitigazione degli impatti**

1 Allo scopo di verificare nel tempo la sostenibilità dell'intervento di ampliamento della struttura commerciale nonché la realizzazione della caserma dei carabinieri, è fatto obbligo al soggetto attuatore di redigere un apposito "Piano di monitoraggio" dei principali impatti derivanti dall'attuazione del piano ai sensi dell'art.18 del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii:

2 Il Piano di monitoraggio dovrà prevedere gli indicatori relativi alle seguenti componenti ambientali:

1. Mobilità;
2. Rumore;
3. Stato vegetazionale;



3 Per la Mobilità deve essere predisposto il monitoraggio dei flussi di traffico nelle sezioni di:

1. Via Assano sezioni 1b e 1d (come identificate nel Rapporto Ambientale);
2. Via Spadolini sezioni 2a e 2b (come identificate nel Rapporto Ambientale);
3. Via Stadio sezioni 2c e 2d (come identificate nel Rapporto Ambientale);

4 A completa realizzazione del comparto, devono essere contabilizzate nelle sezioni indicate, almeno le seguenti grandezze:

- livello di congestione della rete stradale del comparto e del suo intorno nell'ora di punta di un sabato, assumendo quali informazioni di base i dati di traffico monitorati secondo le seguenti specifiche:
  - i flussi veicolari rilevati dovranno essere distinti in veicoli leggeri e veicoli pesanti;
  - le misurazioni dovranno essere effettuate in modo tale da poter caratterizzare al meglio gli spostamenti in ingresso ed in uscita dal comparto.

5 L'Amministrazione Comunale, sulla base dei dati del monitoraggio, si impegna ad aggiornare il proprio strumento di gestione della mobilità (P.R.I.M.) ed a prevedere, se del caso, gli interventi che dovessero rendersi necessari.

6 Per il **Rumore**, il Piano di Monitoraggio deve prevedere, con riferimento alla fase post operam, la verifica del clima acustico secondo le specifiche determinate ai punti da 11 a 18 della deliberazione di Giunta comunale n.



328 del 28/11/2017.

7 Per gli aspetti riguardanti lo **Stato vegetazionale** delle piantumazioni previste dal progetto, il Piano di monitoraggio deve prevedere la verifica del buono stato di crescita e vegetativo degli alberi piantumati con le seguenti specifiche:

- tenendo in considerazione che le essenze facenti parte delle specie di prima grandezza raggiungono diametri di circa 10-12 metri di sviluppo si ritiene plausibile che gli elementi piantumati possano considerarsi a regolare sviluppo vegetativo se dopo 10 anni dalla messa a dimora abbiano raggiunto una dimensione del diametro della chioma entro un range da 2,50 a 4,00 mt. tenendo anche in considerazione annate climatiche particolari (siccità o precipitazioni anomale); ciò consentirebbe di raggiungere un indice di ombrosità pari al 30 % della superficie considerata.

8 Qualora gli esiti del monitoraggio rilevino una crescita vegetazionale irregolare e/o non compresa nel range previsto, gli uffici comunali potranno richiedere la sostituzione degli elementi vegetazionali e/o degli impianti ove gli stessi trovano dimora al fine di raggiungere il maggior grado di ombreggiatura possibile nei parcheggi proposti dal Piano Attuativo.

9 Il Piano di monitoraggio sarà validato dal Collegio di Vigilanza nella prima seduta utile.

**Art. 7 – Cronoprogramma - Termini d’inizio lavori e di realizzazione degli interventi**

1 Gli interventi, da realizzare in conformità alle previsioni del PUA approvato con l’Accordo e con le modalità previste, dovranno essere iniziati



entro i termini indicati nel cronoprogramma, di cui alla Tabella 4 dell'Allegato

A al presente accordo. La convenzione urbanistica definirà in modo più

dettagliato le tempistiche delle varie fasi attuazione degli interventi.

2 I lavori di costruzione degli edifici potranno iniziare ad avvenuta stipula

della convenzione urbanistica contemporaneamente a quelli del

completamento delle opere di urbanizzazione.

3 La completa esecuzione dei lavori di realizzazione della caserma dei

carabinieri dovrà avvenire entro il termine massimo di 36 mesi dalla stipula

della convenzione urbanistica.

4 Gli edifici del centro commerciale e del fabbricato direzionale saranno

realizzati entro i 10 anni dalla data di pubblicazione dell'Accordo.

#### **Art. 8 – Risorse finanziarie e ripartizione degli oneri**

1 Sulla base del progetto predisposto per l'attuazione del P.U.A. ed in

considerazione dei preventivi di spesa, suscettibili degli adeguamenti in sede

di appalto dei lavori, le risorse finanziarie necessarie per l'attuazione del

programma sono riassunte nella Tabella 3 dell'Allegato A al presente

accordo.

2 In particolare, per la realizzazione della parte pubblica (caserma dei

carabinieri), a carico del soggetto attuatore, per un importo di lavori di euro

5.500.000 + IVA, oneri per la sicurezza e spese progettuali compresa

l'assunzione di eventuali maggiori oneri derivanti dai costi di realizzazione

della Caserma contenuti entro il 5% dell'importo stimato dal proponente

stesso e di €. 250.000 + IVA per la progettazione e realizzazione dei lavori di

riqualificazione del quarto lato di Piazza del Popolo.

3 L'intervento complessivamente a carico del soggetto attuatore per la



realizzazione delle parti sia pubbliche che private ammonta a circa 57 milioni di euro.

**Art. 9 - Vigilanza sull'attuazione dell'Accordo.**

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

2 Spetta al collegio di vigilanza:

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

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

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

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

e) approvare la proroga ai termini di attuazione dell'Accordo e/o altre eventuali modifiche al programma già previste come possibili dall'Accordo stesso e che, pertanto, non siano sostanziali;

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

- la cancellazione o la sostituzione d'interventi previsti con altri non previsti, non conformi agli obiettivi del programma;



- la modificazione sostanziale del cronoprogramma degli interventi delle opere pubbliche, tale da procrastinare il termine ultimo previsto per la conclusione degli interventi programmati;
- cambiamenti significativi del quadro economico delle opere pubbliche.

4 L'insediamento del collegio avviene successivamente alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale regionale del decreto del Presidente della Regione Emilia Romagna di approvazione dell'Accordo.

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

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

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

8 Si stabilisce che il Collegio si riunisca almeno una volta all'anno, eventualmente anche in modalità telematica.

#### **Art. 10 – Procedure e sanzioni per gli inadempimenti**

1. Il collegio di vigilanza, qualora accerti inadempienze a carico del soggetto partecipante all'Accordo assume, con decisione a maggioranza, le seguenti iniziative:

a) contesta l'inadempienza mediante formale diffida ad adempiere entro un congruo termine, inviata o notificata nelle forme previste dalle norme vigenti;

b) propone agli organi competenti, decorso infruttuosamente il predetto



termine, gli interventi necessari, anche di carattere sostitutivo;

c) propone ai competenti organi delle Amministrazioni interessate

l'adozione dell' eventuale provvedimento di decadenza dell'Accordo e

trasmette apposita relazione motivata ai soggetti partecipanti al

medesimo.

2. La dichiarazione di decadenza dell'Accordo, determinata dalla mancata

realizzazione da parte del Soggetto attuatore delle opere di cui al precedente

articolo 4 entro i termini previsti dall'Accordo medesimo, comporta anche la

decadenza della variante urbanistica di cui al precedente articolo 3 e degli

atti ad esso connessi, antecedenti e conseguenti.

3. Dalla data della dichiarazione di decadenza, di cui al comma 1, lett. c)

del presente articolo, il Comune di Cesena ha facoltà di riconsiderare le

determinazioni assunte con l'Accordo e di modificare con le procedure di

legge la previsione urbanistica ripristinata da tale decadenza.

**Art. 11 – Decorrenza, durata e pubblicazione dell'Accordo**

1. Il presente atto raccoglie ed attesta il consenso unanime di tutti gli

intervenuti in ordine alle determinazioni nel medesimo riportate ed è

vincolante fra le parti dalla data della sua stipulazione.

2. L'Accordo approvato ha efficacia sino alla completa realizzazione di tutte

le opere ed interventi previsti ed all'esatto adempimento di tutte le

obbligazioni stabilite dall'accordo stesso e dalla relativa convenzione

urbanistica, nonché dalle loro eventuali successive integrazioni o

modificazioni.

3. Tutti i termini indicati nel presente atto vanno computati a decorrere

dalla data di pubblicazione del decreto di approvazione dell'Accordo sul



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

4. Ai fini della validità dell'accordo è stata acquisita comunicazione antimafia non interdittiva relativa al soggetto privato attuatore, in corso di validità al momento della sottoscrizione, a norma degli articoli 83 e seguenti del D.Lgs 159/2011 (Codice delle leggi antimafia)

#### **Art. 12 – Garanzie per l'esecuzione degli interventi**

1 A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte con l'accordo, è previsto a carico del soggetto attuatore del programma l'obbligo di prestare idonea garanzia fideiussoria all'atto della stipulazione della prescritta convenzione attuativa così come indicato nello schema relativo a tale atto.

#### **Art. 13– Controversie**

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

#### **Art. 14– Allegati**

1. Le parti danno atto che i seguenti documenti costituiscono parte integrante e sostanziale dell'accordo ancorchè gli elaborati di cui ai punti B, fatta eccezione per l'Allegato 9, e C non siano materialmente allegati:

##### **A. Relazione illustrativa dell'Accordo, contenente:**

- la descrizione degli interventi previsti;



- Tabella 1 - elenco delle unità immobiliari con l'indicazione delle proprietà e evidenziazione della partecipazione all'intervento;
- Tabella 2 – Superfici utili lorde suddivise per destinazioni d'uso
- Tabella 3 – riepilogo dei costi di intervento
- Tabella 4 - cronoprogramma (tempi di esecuzione del programma e diverse fasi temporali di realizzazione degli interventi);
- Scheda 1 - S.T. di pertinenza del Centro Commerciale;
- Scheda 2 - Schema Carico – Scarico
- Scheda 3 - Schema Parcheggi Pertinenziali

**B. Piano Urbanistico Attuativo - strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata e relativi allegati** – contenente le soluzioni progettuali in scala adeguata:

- Relazione
- A01b Documentazione catastale
- TAVOLA A01 Planimetria dello stato di fatto e analisi delle aree limitrofe
- TAVOLA A02 Planimetria di progetto con individuazione dei lotti
- TAVOLA A03 Standard urbanistici ed aree in esubero
- TAVOLA A04 Planivolumetrico
- TAVOLA A04a Comparativo urbanizzazioni
- TAVOLA A05a Profili e sezioni
  - b Destinazioni d'uso
  - c Parcheggi pertinenziali
  - d Distanze dai confini
- TAVOLA A06 Planimetria delle tipologie edilizie



- TAVOLA A06a Tipologie edilizie – Torre direzionale
- TAVOLA A07 Planimetria delle aree da cedere
- TAVOLA A08 Planimetria del verde
- TAVOLA A09 Planimetria viabilità e segnaletica
- TAVOLA A10 Planimetria delle connessioni ciclo pedonali
- TAVOLA A11 Proposta irrevocabile per la costituzione di servitù ad uso pubblico della galleria e delle piazze
- TAVOLA A11b Proposta irrevocabile per la costituzione di strada privata ad uso pubblico con vincoli d'orario su via Cappelli
- TAVOLA A12 Studio di fattibilità allargamento via Assano
- TAVOLA S 01a Planimetria generale con quote altimetriche (stato attuale)
- TAVOLA S 01b Planimetria generale con quote altimetriche (stato comparativo)
- TAVOLA S 01c Planimetria generale con quote altimetriche (stato futuro)
- TAVOLA S 02a Planimetria generale con schema della rete di smaltimento acque meteoriche (stato attuale)
- TAVOLA S 02b Planimetria generale con schema della rete di smaltimento acque meteoriche (stato comparativo)
- TAVOLA S 02c Planimetria generale con schema della rete di smaltimento acque meteoriche (stato futuro)
- TAVOLA S 03a Planimetria generale con schema della rete di smaltimento acque nere (stato attuale)
- TAVOLA S 03b Planimetria generale con schema della rete di



smaltimento acque nere (stato comparativo)

- TAVOLA S 03c Planimetria generale con schema della rete di

smaltimento acque nere (stato futuro)

- TAVOLA S 04a Planimetria generale con schema della rete di

distribuzione acqua e gas metano (stato attuale)

- TAVOLA S 04b Planimetria generale con schema della rete di

distribuzione acqua e gas metano (stato comparativo)

- TAVOLA S 04c Planimetria generale con schema della rete di

distribuzione acqua e gas metano (stato futuro)

- TAVOLA S 05a Planimetria generale con schema della rete elettrica

di media e bassa tensione (stato attuale)

- TAVOLA S 05b Planimetria generale con schema della rete elettrica

di media e bassa tensione (stato comparativo)

- TAVOLA S 05c Planimetria generale con schema della rete elettrica

di media e bassa tensione (stato futuro)

- TAVOLA S 06a Planimetria generale con schema della rete di

telecomunicazioni Telecom (stato attuale)

- TAVOLA S 06b Planimetria generale con schema della rete di

telecomunicazioni Telecom (stato comparativo)

- TAVOLA S 06c Planimetria generale con schema della rete di

telecomunicazioni Telecom (stato futuro)

- TAVOLA S 07a Planimetria generale con schema della rete di

pubblica illuminazione (stato attuale)

- TAVOLA S 07b Planimetria generale con schema della rete di

pubblica illuminazione (stato comparativo)



- TAVOLA S 07c Planimetria generale con schema della rete di pubblica illuminazione (stato futuro)
- TAVOLA S 08a Planimetria generale con schema della rete di cablaggio fibre ottiche (stato attuale)
- TAVOLA S 08b Planimetria generale con schema della rete di cablaggio fibre ottiche (stato comparativo)
- TAVOLA S 08c Planimetria generale con schema della rete di cablaggio fibre ottiche (stato futuro)
- TAVOLA S 09a Planimetria generale con schema della rete di teleriscaldamento (stato attuale)
- TAVOLA S 09b Planimetria generale con schema della rete di teleriscaldamento (stato comparativo)
- TAVOLA S 09c Planimetria generale con schema della rete di teleriscaldamento (stato futuro)
- TAVOLA S 10a Planimetria generale con schema della rete di irrigazione verde pubblico (stato attuale)
- TAVOLA S 10b Planimetria generale con schema della rete di irrigazione verde pubblico (stato comparativo)
- TAVOLA S 10c Planimetria generale con schema della rete di irrigazione verde pubblico (stato futuro)
- TAVOLA S 11a Planimetria sinottica tutti i sottoservizi (stato attuale)
- TAVOLA S 11b Planimetria sinottica tutti i sottoservizi (stato comparativo)
- TAVOLA S 11c Planimetria sinottica tutti i sottoservizi (stato futuro)
- RI 01 Relazione infrastrutturale



- RI 02 Relazione tecnica schema delle reti di scolo delle acque meteoriche e dell'invarianza idraulica
- CME 01 Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione, verde pubblico, arredi e giochi
- TAVOLA A12.s Studio di fattibilità allargamento Via Assano - Stralcio planimetria sottoservizi
- All. A12.a Studio di fattibilità allargamento Via Assano - Relazione infrastrutturale e Relazione idraulica
- All. A12.b Studio di fattibilità allargamento Via Assano - Computo Metrico Estimativo
- All. 01 Documentazione fotografica dello stato di fatto
- All. 02 Norme tecniche di attuazione
- All. 03 Analisi di clima e impatto acustico
- All. 03a Analisi di clima e impatto acustico – barriera antirumore parcheggio est
- All. 03b Analisi di clima e impatto acustico - integrazione
- All. 03c Analisi di clima e impatto acustico – 2° integrazione
- All. 04 Rapporto ambientale – procedura di VAS (valutazione ambientale strategica) D.Lgs 152/2006 e s.m.i.
- All. 04a Relazione alla procedura di Screening
- All. 05 Sintesi non tecnica del rapporto ambientale – procedura di VAS (valutazione ambientale strategica) D.Lgs 152/2006 e s.m.i.
- All. 06 Relazione illustrativa
- All. 07 Relazione geologica
- All. 08 Cronoprogramma



- All. 09 Schema di convenzione

- All. 10 Verbale di conferenza dei servizi I Conferenza del 27.04.2017,

II Conferenza del 06.07.2017, Verbale di conferenza dei servizi

conclusiva del 26.01.2018

**C. Progetto edilizio definitivo relativo alla caserma dei carabinieri,**

**delle opere di urbanizzazione e del centro commerciale e relativi**

**allegati** – contenente le soluzioni progettuali in scala adeguata:

**PROGETTO EDILIZIO ESECUTIVO DELLA CASERMA DEI CARABINIERI:**

- TAV.AE01 Planivolumetrico

- TAV.AE02 Pianta piano interrato

- TAV.AE03 Pianta piano terra

- TAV.AE04 Pianta piano primo

- TAV.AE05 Pianta piani II°, III°, IV° e accesso copertura zona  
appartamenti

- TAV.AE06 Pianta coperture

- TAV.AE07 Prospetti Nord ed Est

- TAV.AE08 Prospetto Sud e Ovest

- TAV.AE09 Sezione A-A'

- TAV.AE10 Sezione B-B'

- TAV.AE11 Sezione C-C'

- TAV.AE12 Sezione D-D'

- TAV.AE13 Particolare 01

- TAV.AE14 Particolare 02

- TAV.AE15 Particolare 03

- TAV.AE16 Particolare 04



- TAV.AE17 Particolare 05

- TAV.AE18 Particolare 06

- TAV.AE19 Particolare 07

- TAV.AE20 Particolare 08

- TAV.AE21 Particolare 09

- TAV.AE22 Particolare 10

- TAV.AE23 Particolare 11

- TAV.AE24 Particolare 12

- TAV.AE25 Particolare 13

- TAV.AE26 Particolare 14

- TAV.AE27 Particolare 15

- TAV.AE28 Particolare 16

- TAV.AE29 Particolare 17

- TAV.AE30 Particolare 18

- TAV.AE31 Particolare 19

- TAV.AE32 Particolare 20

- TAV.AE33 Particolare 21

- TAV.AE34 Particolare 22

- TAV.ARF Relazione Fotografica

Impianti Elettrici Esecutivo:

- TAV.CAN1 Planimetria canalizzazioni piano interrato

- TAV.CAN2 Planimetria canalizzazioni piano terra

- TAV.CAN3 Planimetria canalizzazioni piano primo

- TAV.IE1 Planimetria impianto elettrico distribuzione piano interrato



- |            |  |
|------------|--|
| - TAV.IE2  | Planimetria impianto elettrico distribuzione piano terra                               |
| - TAV.IE3  | Planimetria impianto elettrico distribuzione piano primo                               |
| - TAV.IE4  | Planimetria impianto ftv, impianti elettrici/speciali e canalizzazioni piano copertura |
| - TAV.IE5  | Planimetria e schema cabina MT/BT  |
| - TAV.IE6  | Schema blocchi impianto elettrico  |
| - TAV.IE7  | Schemi unifilari quadri elettrici  |
| - TAV.IE8  | Schema unifilare impianto fotovoltaico   |
| - TAV.ILL1 | Planimetria impianto illuminazione piano interrato                                     |
| - TAV.ILL2 | Planimetria impianto illuminazione piano terra   |
| - TAV.ILL3 | Planimetria impianto illuminazione piano primo   |
| - TAV.ILL4 | Schema blocchi illuminazione di emergenza  |
| - TAV.BMS1 | Schema generale impianto BMS   |
| - TAV.BMS2 | Schemi quadri impianto BMS /Controllo ambiente   |
| - TAV.BMS3 | Schemi quadri impianto BMS/ HVAC   |
| - TAV.SP1  | Planimetria impianti speciali e td piano terra   |
| - TAV.SP2  | Planimetria impianti speciali e td piano primo   |
| - TAV.SP3  | Schema blocchi impianto TD   |
| - TAV.SP4  | Schema blocchi impianto TV   |
| - TAV.ALL1 | Planimetria impianto rivelazione incendi e diffusione sonora piano interrato           |
| - TAV.ALL2 | Planimetria impianto rivelazione incendi e diffusione sonora piano terra               |
| - TAV.ALL3 | Planimetria impianto rivelazione incendi e diffusione sonora piano primo               |



- TAV.ALL4 Schema blocchi impianto rivelazione incendi
- TAV.R-IE Relazione impianti elettrici speciali
- TAV.CME-ES Computo metrico estimativo impianti elettrici speciali
- Impianti Meccanici Esecutivo:
- TAV.IDR1 Planimetria impianto idrico-sanitario e scarico acque nere piano interrato
- TAV.IDR2 Planimetria impianto idrico-sanitario e scarico acque nere piano terra
- TAV.IDR3 Planimetria impianto idrico-sanitario e scarico acque nere piano primo
- TAV.CDZ1 Planimetria impianto di climatizzazione e adduzione gas piano interrato
- TAV.CDZ2 Planimetria impianto di climatizzazione e adduzione gas piano terra
- TAV.CDZ3 Planimetria impianto di climatizzazione e adduzione gas piano primo
- TAV.CDZ4 Planimetria impianto di climatizzazione, ventilazione e adduzione gas copertura
- TAV.PAN1 Planimetria impianto pannelli radianti piano primo e appartamenti tipo
- TAV.VENT1 Planimetria impianto di ventilazione piano terra e piano interrato
- TAV.VENT2 Planimetria impianto di ventilazione piano primo
- TAV.VVF1 Planimetria prevenzione incendi piano interrato
- TAV.VVF2 Planimetria prevenzione incendi piano terra



- TAV.VVF3 Planimetria prevenzione incendi piano primo
  - TAV.SCH1 Schema funzionale impianti meccanici caserma
  - TAV.SCH2 Schema funzionale impianti meccanici residenze
  - TAV.REL-G Relazione generale impianti tecnologici
  - TAV.REL EE1/A Relazione generale d.m. del 26/06/2015 e dgr 967 del 24/07/2015 - caserma
  - TAV.REL EE2/A Relazione sulle strutture d.m. del 26/06/2015 e dgr 967 del 24/07/2015 - caserma
  - TAV.REL EE1/B Relazione generale d.m. del 26/06/2015 e dgr 967 del 24/07/2015 - residenze
  - TAV.REL EE2/B Relazione sulle strutture d.m. del 26/06/2015 e dgr 967 del 24/07/2015 - residenze
  - TAV.C.M.E. Computo metrico estimativo impianti meccanici
  - TAV. REL P.M.I Piano manutenzione degli impianti tecnologici
  - Oneri della sicurezza
  - Computo metrico
- Piano della sicurezza:
- PSC Piano di sicurezza e coordinamento e fascicolo dell'opera
  - Fascicolo con le caratteristiche dell'opera
  - Allegati al piano di sicurezza e coordinamento e mod. di cant.
- PROGETTO EDILIZIO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE:**
- All. REL 01 Relazione infrastrutturale
  - All. REL 02 Relazione tecnica schema delle reti di scolo delle acque meteoriche e dell'invarianza idraulica
  - Verifica invarianza scolo Due Torri



- Invarianza nuovo parcheggio pertinenziale via Lucchi (lato via Spadolini)
- Tav.A01 Stato di fatto – Plani altimetria
- Tav.A02b Stato futuro - Planoaltimetria
- Tav A.02b.C01 Stato Futuro - Quadro C01
- Tav A.02b.C02 Stato Futuro - Quadro C02
- Tav A.02b.C03 Stato Futuro - Quadro C03
- Tav A.02b.C05 Stato Futuro - Quadro C05
- Tav A.02b.C06 Stato Futuro - Quadro C06
- Tav A.02b.C07 Stato Futuro - Quadro C07
- Tav A.02c Comparativo – Plani altimetria
- Tav.A03 Stato futuro – Planimetria del verde
- Tav.A04 Viabilità e Segnaletica
- Tav.A05 Sezioni stradali
- All. SE 01 Planimetria generale con quote altimetriche
- All. SE 02 Planimetria generale con schema della rete di smaltimento acque meteoriche
- All. SE 03 Planimetria generale con schema della rete di smaltimento acque nere
- All. SE 04 Planimetria generale con schema della rete di distribuzione acqua e gas metano
- All. SE 05 Planimetria generale con schema della rete elettrica di media e bassa tensione
- All. SE 06 Planimetria generale con schema della rete di telecomunicazioni (TELECOM)



- All. SE 07 Planimetria generale con schema della rete di pubblica illuminazione
- All. SE 08 Planimetria generale con schema della rete di cablaggio fibre ottiche
- All. SE 09 Planimetria generale con schema della rete di teleriscaldamento
- All. SE 10 Planimetria generale con schema della rete di irrigazione verde pubblico
- All. SE 11 Stralcio planimetrico modifica Via Cappelli (strada privata ad uso pubblico con vincoli di orario) Tavola esplicativa oggetto di specifico permesso di costruire
- All. SE 12 A 01 Planimetria sinottica tutti i sottoservizi - stato attuale – Stralcio esecutivo
- All. SE 12 A 02 Planimetria sinottica tutti i sottoservizi - stato attuale – Stralcio esecutivo
- All. SE 12 A 03 Planimetria sinottica tutti i sottoservizi - stato attuale – Stralcio esecutivo
- All. SE 12 A 04 Planimetria sinottica tutti i sottoservizi - stato attuale – Stralcio esecutivo
- All. SE 12 A 05 Planimetria sinottica tutti i sottoservizi - stato attuale – Stralcio esecutivo
- All. SE 12 A 06 Planimetria sinottica tutti i sottoservizi - stato attuale – Stralcio esecutivo
- All. SE 12 A 07 Planimetria sinottica tutti i sottoservizi - stato attuale – Stralcio esecutivo



- All. SE 12 B 01      Planimetria sinottica tutti i sottoservizi – tavola  
comparativa – stralcio esecutivo
- All. SE 12 B 02      Planimetria sinottica tutti i sottoservizi – tavola  
comparativa – stralcio esecutivo
- All. SE 12 B 03      Planimetria sinottica tutti i sottoservizi – tavola  
comparativa – stralcio esecutivo
- All. SE 12 B 04      Planimetria sinottica tutti i sottoservizi – tavola  
comparativa – stralcio esecutivo
- All. SE 12 B 05      Planimetria sinottica tutti i sottoservizi – tavola  
comparativa – stralcio esecutivo
- All. SE 12 B 06      Planimetria sinottica tutti i sottoservizi – tavola  
comparativa – stralcio esecutivo
- All. SE 12 B 07      Planimetria sinottica tutti i sottoservizi – tavola  
comparativa – stralcio esecutivo
- All. SE 12 C 01      Planimetria sinottica tutti i sottoservizi – stato  
futuro – stralcio esecutivo
- All. SE 12 C 02      Planimetria sinottica tutti i sottoservizi – stato  
futuro – stralcio esecutivo
- All. SE 12 C 03      Planimetria sinottica tutti i sottoservizi – stato  
futuro – stralcio esecutivo
- All. SE 12 C 04      Planimetria sinottica tutti i sottoservizi – stato  
futuro – stralcio esecutivo
- All. SE 12 C 05      Planimetria sinottica tutti i sottoservizi – stato  
futuro – stralcio esecutivo
- All. SE 12 C 06      Planimetria sinottica tutti i sottoservizi – stato



futuro – stralcio esecutivo

- All. SE 12 C 07 Planimetria sinottica tutti i sottoservizi – stato

futuro – stralcio esecutivo

- All.SE 13 Particolari costruttivi della rete di smaltimento acque meteoriche

- All.SE 14 Particolari costruttivi della rete di smaltimento acque nere

- All.SE 15 Particolari costruttivi della rete di distribuzione acqua e gas metano

- All.SE 16 Particolari costruttivi della rete elettrica di media e bassa tensione – documentazione fotografica con posizione nuove cabine Mt/bt

- All.SE 17 Particolari costruttivi della rete di telecomunicazioni e di cablaggio fibre ottiche

- All.SE 18 Particolari costruttivi della rete di pubblica illuminazione

- All.SE 19.a Particolari opere in c.a.

- All.SE 19.b Particolari costruttivi arredo urbano

- CME Computo metrico estimativo

- VSR EDM Visure catastali - Estratto di Mappa

Piano della sicurezza:

- PSC1 Piano della sicurezza e di coordinamento

- PSC2 Piano della sicurezza e di coordinamento

- PSC3 Piano della sicurezza e di coordinamento – Lavorazioni e schede tecniche allegate

- PSC4 Piano della sicurezza e di coordinamento – Allegati



**PROGETTO EDILIZIO DEFINITIVO DEL CENTRO COMMERCIALE:**

**Progetto architettonico:**

- RF Relazione Fotografica
- RTD Relazione Tecnico Descrittiva
- Tav A.All.01 Stato Futuro - Inquadramento Titoli Edilizi
- Tav A.All.02 Stato Futuro - Superficie Territoriale Complessiva di  
Pertinenza al Centro Commerciale
- Tav A.All.03 Proposta irrevocabile per la costituzione di servitù ad  
uso pubblico della galleria e delle piazze
- Tav A.All.04 Proposta irrevocabile per la costituzione di strada  
privata ad uso pubblico con vincoli d'orario su Via Cappelli - piano  
interrato
- Tav. AD1.01b Planivolumetrico
- Tav. AD2.01a Stato di fatto – Planimetria d'inquadramento
- Tav. AD2.01b Stato futuro - Pianta piano interrato Quota 27.60 m
- Tav. AD2.01c Comparativo - Pianta piano interrato Quota 27.60 m
- Tav. AD2.02a Stato di fatto- Pianta piano seminterrato Quota 31.60 m
- Tav. AD2.02b Stato futuro - Pianta piano seminterrato Quota 31.60 m
- Tav. AD2.02c Comparativo-Pianta piano seminterrato Quota 31.60 m
- Tav. AD2.02e Stato futuro - Pianta piano seminterrato Quota 31.60 m  
– schema dei percorsi in base alla L.13/89
- Tav. AD2.02f Stato futuro - Schema fogne Quota 31.60 m
- Tav AD2.03a Stato di fatto – Pianta piano terra – Quota 35.20 m
- Tav. AD2.03b Stato futuro - Pianta piano terra Quota 35.20 m
- Tav. AD2.03c Comparativo - Pianta piano terra Quota 35.20 m



- Tav. AD2.03d Stato futuro - Pianta piano terra – Quota 35.20 m –  
Schema superfici
- Tav. AD2.03d1 Stato futuro-Pianta piano terra – Quota 35.20 m  
- Schema esplicativo della SUL
- Tav. AD2.03d2 Stato futuro-Pianta piano terra – Quota 35.20 m  
- Schema esplicativo della SV
- Tav. AD2.03e Stato futuro - Pianta piano terra – Quota 35.20 m –  
Schema dei percorsi in base alla L. 13/89
- Tav. AD2.03r Relazione di progetto per l'eliminazione delle barriere  
architettoniche
- Tav. AD2.04b Stato futuro - Pianta piano coperture
- Tav. AD2.04b2 Stato futuro - Pianta accessi coperture
- Tav. ACU1 Barriere antirumore – fonoassorbenti – planimetria p.  
copertura
- Tav AD2.05 Stato futuro – Parcheggi pertinenziali P1
- Tav. AD3.01b Prospetto AA'
- Tav. AD3.01c Prospetto AA' Comparativo
- Tav. AD3.02b Prospetto BB'
- Tav. AD3.02c Prospetto BB' Comparativo
- Tav. AD3.03b Sezione CC'
- Tav. AD3.03c Sezione CC' Comparativo
- Tav. AD3.04b Sezione DD'
- Tav. AD3.04c Sezione DD' Comparativo
- Tav. AD3.05b Sezione EE'
- Tav. AD3.05c Sezione EE' Comparativo



- Tav. AD3.06b Sezione FF'
  - Tav. AD3.06c Sezione FF' Comparativo
  - Tav. AD3.07b Sezione GG'
  - Tav. AD3.07c Sezione GG' Comparativo
  - Tav. AD3.08b Sezione HH'
  - Tav. AD3.08c Sezione HH' Comparativo
  - Tav. AD3.09b Sezione II'
  - Tav. AD3.09c Sezione II' Comparativo
  - Tav. AD3.10b Sezione LL'
  - Tav. AD3.10c Sezione LL' Comparativo
  - Tav. AD3.11b Sezione MM'
  - Tav. AD3.12b Stato futuro - Sezione Tipo via Cappelli
  - Tav AD3.13bc Sezione Trasversale Ingresso Nord – Stato Futuro e Comparativo
  - Tav. SE 11(Arch) Stralcio planimetrico modifica Via Cappelli (Strada privata ad uso pubblico con vincoli di orario) – Tavola esplicativa
  - Tav. SE 12(Arch) Parcheggio ingresso Via Assano - Planimetria sinottica tutti i sottoservizi – Stralcio esecutivo
- Impianti meccanici e VVF:
- Rel-VF Relazione prevenzione incendi
  - Tav.VF1 Planimetria progetto di prevenzione incendi piano interrato
  - Tav.VF2 Planimetria progetto di prevenzione incendi piano terra
  - Tav.VF3 Planimetria progetto di prevenzione incendi piano rialzato
  - Tav.VF4 Planimetria progetto di prevenzione incendi copertura
  - Tav.VF5 Progetto prevenzione incendi Sezioni



- Tav.VF6 Schema funzionale impianto antincendio e sprinkler
- REL EE1 Relazione generale d.m. del 26/06/2015 e dgr 967 del 24/07/2015 – Edifici di nuova costruzione
- REL EE2 Fascicolo strutture – Allegato della relazione tecnica D.M. del 26/06/2015 DGR 967 del 24/07/2015
- Tav.CDZ1 Planimetria impianto di climatizzazione negozi e galleria – piano camminamenti sotto copertura
- Tav.CDZ-SCH1 Schema tipo impianto di climatizzazione negozi e galleria
- REL.I.T. Relazione impianti tecnologici
- FV01 Planimetria impianto fotovoltaico – Piano copertura
- FV02 Schema blocchi impianto fotovoltaico
- IL01 Planimetria impianto di illuminazione e illuminazione d'emergenza – Piano interrato
- IL02 Planimetria impianto di illuminazione e illuminazione d'emergenza – Piano terra
- IL03 Planimetria impianto di illuminazione e illuminazione d'emergenza – Piano rialzato
- IL04 Planimetria impianto di illuminazione e illuminazione d'emergenza – Piano copertura
- Tav.IE01 Planimetria impianto elettrico piano interrato
- Tav.IE02 Planimetria impianto elettrico piano terra
- Tav.IE03 Planimetria impianto elettrico - piano rialzato
- Tav.IE04 Planimetria impianto elettrico - piano copertura
- Tav.IE05 Planimetrie e schemi unifilari cabine MT/BT



- Tav.IE06 Planimetria impianto di terra generale - piano terra
- Tav.IE07 Schema blocchi impianto elettrico parti comuni
- Tav.IE08 Schema blocchi impianti elettrici negozi
- R.I.E. Relazione impianti elettrici

Strutturale:

- IPRIP1 01 Pianta Piano primo
- RT 01 Relazione tecnica ampliamento - Centro Commerciale (blocco E1 - E2 - E3 - E4)
- RT 02 Relazione tecnica modifiche Corpo c7 (blocco E6)
- Tav. 4.1 Pianta solaio Livello fondazioni
- Tav. 4.2 Pianta solaio Primo livello
- Tav. 4.3 Pianta solaio Secondo livello
- Tav. 4.4 Pianta solaio Livello copertura
- Tav. 4.5 Sezione generale di cassero
- RT 03 Relazione tecnica risanamento e ampliamento casa colonica (blocco E5.a - E5.b)
- Relazione tecnica modifiche Ex granaio (blocco E5.c)
- Tav. 4.7 Elaborato grafico Ex granaio (blocco E5.c)

**PROGETTO EDILIZIO DEFINITIVO DELLA EX CASA COLONICA**

**Progetto Architettonico:**

- Tav. AD4. All. 1 Relazione
- Relazione tecnica integrativa
- Tav. AD4.01a Stato di fatto – Inquadramento e rilievo fotografico
- Tav. AD4.01b Planivolumetrico
- Tav. AD4.02a Stato di fatto – Piante, prospetti e sezioni



- |                   |  |
|-------------------|--|
| - Tav. AD4.02.01b | Stato futuro Piano interrato   |
| - Tav. AD4.02.01c | Comparativo Piano interrato  |
| - Tav. AD4.02.02b | Stato futuro Piano terra   |
| - Tav. AD4.02.02c | Comparativo Piano terra  |
| - Tav. AD4.02.03b | Stato futuro Piano primo   |
| - Tav. AD4.02.03c | Comparativo Piano primo  |
| - Tav. AD4.02.04b | Stato futuro Pianta coperture  |
| - Tav. AD4.02.04c | Comparativo Pianta coperture   |
| - Tav. AD4.03.01b | Stato futuro Prospetti   |
| - Tav. AD4.03.01c | Comparativo Prospetti  |
| - Tav. AD4.03.02b | Stato futuro Prospetti   |
| - Tav. AD4.03.02c | Comparativo Prospetti  |
| - Tav. AD4.04.01b | Stato futuro Sezioni   |
| - Tav. AD4.04.01c | Comparativo Sezioni  |
| - Tav. AD4.04.02b | Stato futuro Sezioni   |
| - Tav. AD4.04.02c | Comparativo Sezioni  |
| - Tav. AD4.04b    | Stato futuro Parcheggi pertinenziali P1                                    |
| - Tav. AD4.05.02b | Schema dei percorsi in base alla legge 13/89                               |
| - Tav. AD4.05.02r | Relazione di progetto per l'eliminazione delle<br>barriere architettoniche |
| - Tav. AD4.05.03b | Stato futuro Schema fogne  |
| Impianti:         |  |
| - RIST_IE01       | Planimetrie e schema blocchi impianto elettrico<br>ristorante              |
| - RIST_IL01       | Planimetrie impianto di illuminazione e illuminazione                      |



d'emergenza ristorante

- RIST CDZ SCH Schema funzionale impianto di climatizzazione

invernale ed estiva ristorante

- REL EE3 Relazione tecnica generale D.M. 26/06/2015 e DGR

967 del 24/07/2015 Ampliamento edificio (ristorante)

- REL EE4 Fascicolo strutture, allegato della relazione tecnica

D.M. 26/06/2015 e DGR 967 del 24/07/2015 (ristorante)

- REL EE5 Relazione tecnica generale D.M. 26/06/2015 e DGR

967 del 24/07/2015 Edificio esistente (ristorante)

- REL EE6 Fascicolo strutture, allegato della relazione tecnica

D.M. 26/06/2015 e DGR 967 del 24/07/2015 (rist esistente)

Strutturale

- RT 03 Relazione tecnica risanamento e ampliamento casa colonica

(blocco E5.a E5.b)

- Relazione tecnica modifiche Ex granaio (blocco E5.c)

- Tav. 4.6.a Pianta solaio livello fondazioni casa colonica (blocco

E5)

- Tav. 4.6.b Pianta solaio primo livello casa colonica (blocco E5)

- Tav. 4.6.c Pianta solaio secondo livello casa colonica (blocco E5)

- Tav. 4.6.d Pianta solaio livello copertura casa colonica (blocco

E5)

- Tav. 4.6.e Sezione A-A e Sezione B-B casa colonica (blocco E5)

**D. Variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale**

contenente:

- D.1 Relazione Variante PTCP;



- D.2 Relazione di VALSAT;

- D.3 VALSAT Sintesi non tecnica.

**E. Variante al Piano Regolatore Generale** contenente:

- E.1 Relazione per la Variante urbanistica;

- E.2 Norme di Attuazione PS1(stralcio);

- E.3 Allegati Normativi PS1 A4 (stralcio);

- E.4 Stralci cartografici della Tavola dei Sistemi -stato vigente e stato modificato (stralcio PS2.1.9);

- E.5 Stralci cartografici della tavola dei Servizi -stato vigente e stato modificato (stralcio PG 2.6.9);

- E.6 Verifica di assoggettabilità a VAS

- E.7 Sintesi non tecnica.

- E.8 Controdeduzioni alle osservazioni

**F. Elaborati di screening** contenente:

- F.1 Rapporto ambientale

- F.2 Sintesi non Tecnica

- F.3 Valutazione compatibilità acustica

- F.4 Integrazione a seguito della conferenza dei servizi del 27.04.2017

- F.5 Integrazione a seguito della conferenza dei servizi del 06.07.2017

**Art.15 – Spese contrattuali**

1. Tutte le spese contrattuali sono a carico del Soggetto attuatore.

2. Il presente Accordo è soggetto all'imposta di bollo, ai sensi della Tariffa di cui al DPR n. 642/72 e successive modificazioni, mentre rientra tra gli atti



per i quali non vi è obbligo di richiedere la registrazione, ai sensi dell'art. 3  
lett. a) della Tabella allegata al DPR n. 131/86.

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

**Articolo 16 - Norme finali**

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