

ACCORDO PER LA RISOLUZIONE CONSENSUALE

DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA IN VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA SOTTOSCRITTO PER L'APPROVAZIONE DEL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DEL COMPARTO "EUROPA", TRA LA PROVINCIA DI FORLÌ CESENA, IL COMUNE DI CESENA, NUOVA MADONNINA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE, M. G., M. M., M. P., M. M., M. M. E BATTISTINI IMMOBILIARE S.R.L. E CONTESTUALE DISCIPLINA DEGLI EFFETTI CONSEGUENTI ALLA RISOLUZIONE

Tra

Provincia di Forlì-Cesena (C.F. 80001550401), in persona del Presidente della Provincia pro tempore a ciò autorizzato mediante deliberazione di ... n. ... del ...), con sede in Piazza Giovan Battista Morgagni n. 09, 47121 Forlì (FC)

Comune di Cesena (P.IVA 00143280402), in persona del Sindaco pro tempore a ciò autorizzato mediante deliberazione di n. ... del ...), con sede in Piazza del Popolo n. 10, 47521 Cesena (FC)

e

Nuova Madonnina S.P.A. in liquidazione (C.F. 03372520407), in persona del liquidatore e legale rappresentante *pro tempore* dott. A. S., con sede legale in 47521 Cesena, Via Piave n. 283, interno 1

M. G. (C.F.) nato a il, residente in

M. M. (C.F.) nata a il, residente in

M. M. (C.F.) nato a il, residente in

M. M. (C.F.) nato a il, residente in

M. P. (C.F.) nato a il, residente in

Società Battistini Immobiliare S.r.l. (C.F. 03504500400), in persona del legale rappresentante *pro tempore* sig.ra C. B. con sede legale in 47521 Cesena (FC), Via Fratelli Rosselli n. 43

Premesso che

- con deliberazione del Consiglio Comunale di Cesena n. 286 del 1 dicembre 1999 sono stati individuati, ai sensi dell'art. 2 della Legge Regionale 3 luglio 1998, n. 19, gli Ambiti del territorio comunale da assoggettare a riqualificazione urbana;
- il PRG del Comune di Cesena individua ampi Ambiti di riqualificazione urbana e, all'interno di questi, zone più circoscritte denominate Aree da sottoporre ai programmi definendo, all'art. 53 delle Norme di attuazione, le indicazioni programmatiche specifiche per ciascuna area, stabilendo altresì che, fino alla predisposizione degli specifici Programmi di riqualificazione urbana, in tali ambiti valgono le regole del tessuto di appartenenza;
- fra gli ambiti di cui sopra è compresa un'area localizzata a sud della Stazione Ferroviaria, delimitata da Via Europa, da Via Piave e da Subborgo Comandini della estensione di circa 70.104 mq., di cui 24.982 mq. di proprietà comunale, e 45.122 mq. di proprietà privata, caratterizzata dalla rilevante presenza di aree dismesse, precedentemente destinate ad attività di lavorazione e

- commercializzazione di prodotti ortofrutticoli e a scalo merci della stazione ferroviaria nonché di aree in via di dismissione ;
- l'ambito suddetto è stato identificato come “comparto Europa “ o “Parco Europa” ;
 - con del. C.C. n.187 del 19.10.2006 è stata avviata - ai sensi della L.R. 19/98 - la procedura negoziale propedeutica alla redazione ed approvazione di un Programma di Riqualificazione Urbana riguardante le aree perimetrare nel comparto con il coinvolgimento dei proprietari delle aree medesime Nuova Madonnina srl, Carrozzerie e Officine F.lli Battistini & C., Battistini Immobiliare srl, Rossi Marino &C. snc, M. G., M. G., M. M. e M. P. ;
 - con del. C.C. n.42 del 15.03.2007 è stata conclusa la procedura negoziale e sono state assunte decisioni in merito alla promozione di un accordo di programma in variante al PRG con la provincia di Forlì-Cesena per l'approvazione del Programma di Riqualificazione Urbana ;
 - con la suddetta deliberazione è stato stabilito inoltre che l'Amministrazione Comunale entrasse a far parte del comparto in quanto erano in corso di acquisizione aree di RFI ubicate in via Piave ed in viale Europa e sono stati definiti gli impegni reciproci da trasporre nell'accordo di programma ;
 - le aree di cui al punto precedente sono state di fatto acquistate dal Comune di Cesena con atto a rogito del Segretario generale del Comune di Cesena Luca Ugucconi rep.41497 del 31.05.2007 con una spesa complessiva a carico del Comune stesso di euro 1.038.000 compresa iva;
 - in esito alla negoziazione, il Comune di Cesena ha acquisito l'impegno della Soc. Nuova Madonnina S.r.l., dei Signori M. G., M., P., M. M. e M., della Soc. Battistini Immobiliare s.r.l. e della Soc. Carrozzerie e Officine F.lli Battistini & c. a partecipare alla realizzazione del Programma di Riqualificazione Urbana, secondo modalità stabilite in atti unilaterali d'obbligo sottoscritti in data 29.06.2007;
 - il 28.09.2007 le proprietà aventi titolo sull'intero comparto Nuova Madonnina s.r.l., Battistini Immobiliare s.r.l. e Carrozzerie F.lli Battistini s.n.c. anche a nome delle proprietà M. hanno presentato, con nota acquisita al PGN 39249, gli elaborati del Programma di riqualificazione urbana successivamente integrati con varie note;
 - con deliberazione n. 75 dell'08.04.2009 il Consiglio Comunale ha preso atto della comunicazione del Sindaco riguardante la proposta di accordo di programma con la provincia di Forlì-Cesena per l'approvazione del programma di riqualificazione urbana di via Europa in variante al PRG, dando atto che l'interesse pubblico dell'Accordo si sostanziava principalmente:
 - nella riqualificazione morfologica, funzionale e ambientale del comparto in conformità con gli obiettivi individuati dal P.R.G. e nella realizzazione della nuova stazione delle autocorriere che sarebbe stata trasferita dall'area ex Arrigoni, ambito di concentrazione di istituti scolastici superiori e sede universitaria, all'area dell'ex scalo merci di Ferrovie consentendo nel futuro, all'interno del campus scolastico, il recupero di spazi aperti qualificati a servizio della popolazione studentesca;
 - nella messa a disposizione di circa 19 alloggi di edilizia convenzionata per la vendita e 23 per la locazione, con prezzi di vendita e canoni di locazione calcolati secondo quanto previsto dal Regolamento PEEP-ERP;
 - nella realizzazione dei parcheggi pubblici per la quasi totalità nel sottosuolo liberando così spazio per la sistemazione a terra al fine di favorire il verde e gli spazi di sosta pedonali e a piazza.
 - la Giunta Provinciale, con delibera n. 30405/122 del 30 marzo 2010, ha espresso il proprio assenso preliminare all'Accordo, dando mandato al Presidente di sottoscriverlo ;
 - il Sindaco del Comune di Cesena, con lettera prot. n. 21605 del 10.04.2010, ha convocato la conferenza preliminare tra tutti i soggetti, pubblici e privati interessati alla conclusione dell'Accordo medesimo, come previsto dall'art. 40, comma 2, della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.i.;
 - la conferenza si è conclusa con il raggiungimento del consenso unanime dei soggetti interessati e la sottoscrizione dell'Accordo di programma preliminare;

- l'avviso dell'avvenuta conclusione dell'Accordo preliminare è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna n. 66 in data 12.05.2010 ;
- l'Accordo di Programma è stato sottoscritto in data 21.12.2011 e porta in allegato elaborati progettuali del PRU, computi metrici ed il crono programma per l'attuazione, da parte dei soggetti privati, degli interventi pubblici e privati ivi previsti;
- in previsione della stipulazione dell'accordo di programma per l'approvazione del programma di riqualificazione urbana del comparto "Europa", Nuova Madonnina S.r.l. ha eseguito la demolizione di alcuni fabbricati di sua proprietà, della superficie totale di circa 236.127 mq.;
- con decreto del Presidente della Provincia n. 10721 del 6 febbraio 2012 è stato approvato l'accordo di programma in variante alla pianificazione urbanistica ai sensi dell'art. 5 della legge regionale n. 19 del 3 luglio 1998, e dell'art. 40 della legge regionale n. 20 del 24 marzo 2000 per l'approvazione del programma di riqualificazione urbana del comparto "Europa", tra la Provincia di Forlì-Cesena, il Comune di Cesena, Nuova Madonnina S.r.l., M. G., M. M., M. P., M. M., M. M. e Battistini Immobiliare S.r.l. stipulato in data 21 dicembre 2011;
- l'approvazione dell'accordo ha comportato l'approvazione del Programma di Riqualificazione Urbana in variante al PRG, la cui previsione edificatoria complessiva di mq. 52.996 di Superficie Utile Lorda è stata distribuita in due sub compartimenti attuabili disgiuntamente, ed in un lotto esterno al comparto, compreso in un altro Programma di Riqualificazione Urbana, noto come PRU Novello, come di seguito indicato :
 - mq. 38.818 pari al 73,25% nel Sub A
 - mq. 8.405 pari al 15,86 % nel Sub B
 - mq. 5.773 pari al 10,89% da realizzare nel PRU Novello, comparto 1B, su aree di proprietà comunale
- l'art. 2 dell'Accordo di Programma sottoscritto definisce gli interventi di riqualificazione da mettere in atto come di seguito indicato, individuando i soggetti responsabili dei relativi adempimenti :

Interventi a carico del Comune di Cesena:

- A) Quota parte della riqualificazione dell'asse stradale di via Piave e di via Europa (intervento già realizzato);
- B) Quota dell'autostazione delle corriere tramite lo scomputo degli oneri di Urbanizzazione Secondaria a favore delle Ditte Attuatrici; l'importo degli oneri dovuti di U2 è di 1.944.745,00;

Interventi a carico degli altri soggetti attuatori:

- A) Realizzazione opere di urbanizzazione sulle aree interne al perimetro del PRU;
- B) Realizzazione di mq 6.650 di verde pubblico all'interno del comparto Novello e monetizzazione della porzione restante di verde pubblico di mq 733;
- C) Quota parte della riqualificazione dell'asse stradale di via Piave e di via Europa (intervento già realizzato) per un importo complessivo di € 575.679,00 (comprensivo di IVA al 10%);
- D) Costruzione, in gran parte a proprio carico, della nuova stazione delle autocorriere con opere accessorie con un impegno valutato in € 2.886.814; il costo complessivo ammonta ad € 4.831.559 (IVA esclusa);
- E) Costruzione di quinta muraria lungo via Europa lato nord;
- F) Costruzione di edificio a destinazione residenziale – A1 (lotto 5);
- G) Costruzione di edificio a destinazione mista (residenza – terziario - direzionale) – A2, D1, D2 (lotto 4);
- H) Costruzione di edificio a destinazione residenziale – B1 (lotto 1);

- I) Costruzione di edificio a destinazione residenziale comprensivo di 5 alloggi ERP – B2 (lotto 2);
 - J) Costruzione di edificio a destinazione mista (residenza – terziario - commercio) comprensivo di 7 alloggi ERP – C1, C2 (lotto 3);
 - K) Costruzione di edificio commerciale (medio piccola struttura di vendita alimentare)– E (lotto 8);
 - L) Costruzione di edificio a destinazione residenziale – F (lotto 6);
 - M) Costruzione di edificio a destinazione mista (residenza – direzionale) comprensivo di 30 alloggi ERP – G (lotto 7);
 - N) Costruzione di edificio a destinazione residenziale – H (lotto 9)
- l'accordo e gli elaborati allegati - in particolare i computi metrici- definiscono gli importi degli impegni economici assunti dai privati per la realizzazione di opere pubbliche extra oneri, sintetizzati come di seguito indicato :
- quota parte della stazione delle autocorriere euro 2.886.814 (art. 2 dell'Accordo di programma)
 - elemento di arredo urbano denominato “quinta muraria “ viale Europa euro 209.525 (computo metrico – Tav. 10 dell'Allegato B all'Accordo di programma)
 - quota parte riqualificazione di viale Europa e via Piave euro 523.344 (art. 2 dell'Accordo di programma)
 - maggiori costi derivanti dalla realizzazione dei parcheggi pubblici in struttura (interrati) rispetto alla costruzione di parcheggi a raso euro 5.325.599 (tabella contenuta nella relazione, allegato A all'Accordo di programma),
- risultando pertanto un **impegno complessivo di euro 8.945.282,00;**
- l'accordo non prevede corresponsione di oneri di urbanizzazione primaria in quanto la realizzazione delle opere veniva posta a carico dei soggetti attuatori e la quota di oneri di urbanizzazione secondaria veniva scomputata dal costo della stazione delle autocorriere;
- l'art. 4 comma 5 dell'Accordo sottoscritto contiene inoltre l'impegno di Nuova Madonnina srl e della Soc. Battistini Immobiliare srl a realizzare n. 19 alloggi per la vendita a prezzo convenzionato e n. 23 alloggi da concedere in locazione a canone convenzionato per un periodo minimo di 10 anni (locazione a termine), per una SUL complessivamente pari ad almeno il 5% della SUL totale ammessa dal PRU;
- in data 25 giugno 2013, con atto a ministero del Notaio Marcello Porfiri (registrato a Cesena il 22 luglio 2013, trascritto a Forlì il 23 luglio 2013, rep. 2.101, fascicolo 1.014) il Comune di Cesena e Nuova Madonnina S.r.l., i sig.ri M. e M. hanno sottoscritto la convenzione attuativa del comparto A, con cui sono stati precisati i rispettivi diritti e obblighi, qui integralmente richiamati e trascritti;
- in pari data, con atto a ministero del Notaio Marcello Porfiri (registrato a Cesena il 22 luglio 2013, trascritto a Forlì il 23 luglio 2013, rep. 2.100, fascicolo 1.013) il Comune di Cesena e Battistini Immobiliare S.r.l. hanno sottoscritto la convenzione attuativa del comparto B, con cui pure sono stati precisati i diritti e gli obblighi assunti dalle parti, qui integralmente richiamati e trascritti;
- gli obblighi assunti con le predette convenzioni dai soggetti attuatori inerenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria erano regolati da precise tempistiche definite dal cronoprogramma allegato all'accordo di programma e assistiti da garanzie fideiussorie rilasciate dalle parti a favore del Comune di Cesena, con le modalità e i termini previsti dall'accordo di programma e dalle convenzioni attuative, oltre che da accordi fra i privati sottoscrittori;

- la durata dell'accordo di programma era fissata in dieci anni, con scadenza del PRU al 15.02.2022;
- successivamente, per effetto dell'articolo 30, comma 3bis, della legge 9 agosto 2013, n. 98 Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69 (D.L. del Fare) la scadenza è stata prorogata – ope legis - al 15 febbraio 2025 e la fine dei lavori delle opere di urbanizzazione e della stazione delle autocorriere, che costituiva la principale opera di urbanizzazione secondaria prevista dal PRU, al 15 agosto 2019 ;
- di tale effetto ha preso atto il Collegio di Vigilanza sull'attuazione dell'accordo di programma Europa, con verbale del 10 febbraio 2017;
- per effetto delle proroghe disposte per legge e di quelle concesse dal Collegio di vigilanza le scadenze dei termini significativi del crono programma sono le seguenti :
 - scadenza PRU : 15.02.2025
 - fine dei lavori delle opere di urbanizzazione e della stazione delle autocorriere: 15.08.2019
 - inizio dei lavori del fabbricato G comprendente fabbricati di Edilizia residenziale sociale: 15.05.2018
 - fine lavori del fabbricato G : 15.05.2020
- la Legge 11 settembre 2020 n. 120, art 10 comma 4bis prevede che il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori previsti dalle convenzioni di lottizzazione di cui all'art. 28 della legge 17.08.1942 n. 1150 e dagli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale sono prorogati di tre anni, specificando che tale proroga si applica anche ai piani attuativi che hanno usufruito della proroga di cui all'art. 30, comma 3bis, della legge 9 agosto 2013, n. 98 Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, di conseguenza la scadenza del PRU è prorogata al 15.02.2028;
- Nuova Madonnina srl, soggetto sottoscrittore della convenzione sub A, ha presentato le istanze per il rilascio dei titoli edilizi ed ha ottenuto i titoli medesimi con le tempistiche e con gli effetti di seguito indicati :
 - realizzazione della nuova stazione delle autocorriere: istanza in data 29.02.2012 PGN 12831 (40/PRAT/2012); permesso di costruire n. 128 del 04.11.2014 PGN 88550. Non pervenuta comunicazione di inizio lavori – decaduto in data 03.11.2016
 - realizzazione opere di urbanizzazione: istanza in data 29.02.2012 PGN 12829 (39/PRAT/2012); permesso di costruire n. 127 del 04.11.2014 PGN 88541; istanza di rinnovo del Permesso in data 09.02.2017 PGN 16684 (16/PRAT/2017); Permesso di costruire n. 66 del 21.08.2017 PGN 90695; comunicazione di inizio lavori in data 14.05.2019 PGN 57249; decaduto per mancata fine lavori in data 15.08.2019
 - costruzione cabina ENEL: istanza in data 26.07.2017 PGN 83139 (79/PRAT/2017); permesso di costruire n. 74 del 12.10.2017 PGN 109349; comunicazione di inizio lavori in data 23.10.2017 PGN 113533; fine lavori in data 31.10.2018 PGN 121704
 - costruzione edifici B1 e B2: istanza in data 29.02.2012 PGN 12833 (41/PRAT/2012); permesso di costruire n. 147 del 11.12.2014 PGN 97598; comunicazione di inizio lavori in data 12.02.2015 PGN 12561; fine lavori parziale tardiva (limitatamente ad alcune unità del fabbricato B1 in data 27.02.2020 PGN 28673); decaduto per mancata fine lavori nel termine massimo in data 10.12.2019

- parcheggio privato lotto 8: istanza in data 26.05.2014 PGN 44559 (87/PRAT/2014); permesso di costruire n. 146 del 10.12.2014 PGN 97585; comunicazione di inizio lavori in data 12.02.2015 PGN 12561; il termine per la fine lavori è stato prorogato con ultima comunicazione di proroga al 08.12.2020
- In data 27/01/2016, con atto del Notaio Maltoni Marco rep. 28267, la soc. Nuova Madonnina s.r.l. ha modificato la forma giuridica in s.p.a. ed in data 26/10/2017 le stessa ditta ha avviato procedura di scioglimento e liquidazione con atto del Notaio Maltoni Marco rep. 31530, diventando “Nuova Madonnina s.p.a. in liquidazione”;
- Nuova Madonnina spa in liquidazione, soggetto sottoscrittore della concezione sub A e titolare dei titoli edilizi sopra elencati, al termine di parte degli interventi autorizzati ha presentato:
 - in data 21.12.2019 PGN 152835 (28/EAT/2019) comunicazione di fine lavori e certificato di regolare esecuzione relativa a parte delle opere di urbanizzazione ricomprese nel Permesso di costruire n. 147 del 11.12.2014; la dichiarazione di collaudo provvisorio è stata rilasciata dal Settore Infrastrutture con nota del 27.02.2020 PGN 29535; le aree oggetto di collaudo provvisorio saranno per mq. 518 cedute all’amministrazione comunale (corrispondono alle p.lle 3402, 3403, 3405, 3406, 3393 sub. 5, 3394 sub.8, 3395 sub. 8 del f. 110) e per mq. 631 asservite all’uso pubblico (p.lle 3392 sub. 39, 3395, 3404 del f. 110).
 - in data 27.02.2020 PGN 28673 (85/SCCEA/2020) segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità relativa a n. 5 unità abitative, n. 1 unità ad uso ufficio e n. 5 autorimesse interrate, nonché alle parti comuni comprese nel fabbricato B1, di cui al Permesso di costruire n. 147 del 11.12.2014; gli standard urbanistici dovuti per le superfici di tali unità immobiliari risultano realizzati (e collaudati), corrispondendo -per lo standard di verde pubblico- alle aree da cedere oggetto di collaudo provvisorio di cui al punto precedente e, per lo standard di parcheggio pubblico, ai posti auto a raso realizzati a margine della via Piave e via Europa durante i lavori di riqualificazione dell’asse stradale di via Piave e via Europa.
- allo stato attuale le opere realizzate nel comparto sono le seguenti :
 - riqualificazione della via Europa e della via Piave eseguita a cura e spese del Comune con la contribuzione in quota parte di Nuova Madonnina spa in liquidazione ;
 - interventi eseguiti da Nuova Madonnina srl nel comparto A:
 1. Edificio privato identificato con la sigla B1 composto da 55 unità immobiliari, completato nelle parti strutturali e nell’involucro con lo sviluppo di una Superficie Utile lorda di mq. 5.500 pari al 10,38% della previsione edificatoria complessiva del PRU; risultano da completare negli impianti e finiture n. 49 unità immobiliari; l’immobile insiste su area censita al foglio 110 part. 3392; l’autorimessa comune posta al piano interrato insiste sulle particelle censite al foglio 110 part. 3392, 3395, 3394, 3393 ;
 2. Area a verde di standard (in parte in soprassuolo) da cedere all’amministrazione comunale della superficie di mq. 518 identificata catastalmente al foglio 110. part. 3406, 3393 SUB. 5, 3394 SUB. 8 , collaudata provvisoriamente in data 27.02.2020 PGN 29535;
- in data 2 febbraio 2018, Nuova Madonnina S.p.A. in liquidazione ha comunicato di voler realizzare gli alloggi ERP nel fabbricato B2 di prossima costruzione, o in alternativa di individuarli nel fabbricato B1 già realizzato; in data 21 maggio 2018, il Comune di Cesena ha

- comunicato di ritenere accoglibile la proposta, ma previa modifica della convenzione di attuazione in essere tra le parti; la richiesta non ha avuto seguito;
- Battistini Immobiliare S.r.l. non ha presentato alcuna istanza edilizia per la realizzazione di opere comprese nel Sub B di sua proprietà;
 - in data 30 maggio 2018, Battistini Immobiliare S.r.l. ha notificato un ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale dell'Emilia-Romagna, sede di Bologna, avente ad oggetto *“l'accertamento e la declaratoria di risoluzione per impossibilità sopravvenuta e/o eccessiva onerosità sopravvenuta”* dell'accordo di programma in variante alla pianificazione urbanistica per l'approvazione del programma di riqualificazione urbana del comparto “Europa”. Con il predetto ricorso, la Società Battistini Immobiliare S.r.l. ha invocato la risoluzione dell'accordo di programma sul presupposto che non sussistano, in termini giuridici ed economici, le condizioni per potervi dare attuazione entro le scadenze da esso fissate;
 - il ricorso è stato depositato al TAR Emilia-Romagna ed iscritto al rg. n. 469/2018 ed è tuttora in attesa di fissazione dell'udienza di merito;
 - in data 2 luglio 2018, è stata presentata al Comune di Cesena, a firma dei legali rappresentanti delle Società Nuova Madonnina e Battistini Immobiliare una lettera contenente la volontà delle parti di presentare una richiesta di modifica dell'accordo, elencandone i contenuti di massima;
 - in data 27 luglio 2018, si è riunito il Comitato di Vigilanza, organo che vigila sull'attuazione dell'accordo; in detta riunione il Comune e la Provincia hanno preso atto della volontà delle proprietà di modificare l' Accordo, rappresentando l'interesse condiviso a portare a conclusione il Programma di recupero urbano;
 - in data 31 ottobre 2018, i proprietari delle aree comprese nel PRU Europa hanno stipulato un atto di transazione, impegnandosi a presentare una proposta di modifica dell'accordo di programma;
 - in data 14 novembre 2018, i proprietari delle aree comprese nel PRU Europa hanno presentato al Comune di Cesena una proposta di massima di modifica dell'accordo di programma sottoscritto il 21 dicembre 2011, allegando una relazione con l'indicazione puntuale delle richieste e copia dell'accordo transattivo sottoscritto tra le parti private in data 31 ottobre 2018, in cui le medesime concordavano di proporre all'amministrazione la presentazione di una modifica all'accordo in grado di contemperare gli interessi della parte privata, ma anche quelli della parte pubblica;
 - in data 28 dicembre 2018 sono pervenuti al Comune a firma della sola società Nuova Madonnina spa in liquidazione e dei sig.ri M. e M., alcuni elaborati progettuali di massima riguardanti la proposta di modifica;
 - in data 20 febbraio 2019 si è svolto un incontro tra i tecnici del Comune di Cesena e i rappresentanti delle parti private nel corso del quale sono stati esaminati alcuni profili problematici della proposta di modifica e sono stati richiesti chiarimenti da parte dei competenti servizi comunali;
 - in data 21 febbraio 2019, il Dirigente del Settore Governo del Territorio ha formulato una richiesta di integrazioni in relazione alla proposta di modifica pervenuta in data 14 novembre 2018 e integrata in data 28 novembre 2018;
 - in data 19 maggio 2019 sono altresì state depositate in Comune ulteriori specificazioni da parte di Nuova Madonnina e di M. e M.;
 - la proposta di modifica, in sintesi, prevede:
 - retrocessione dall'accordo di Battistini Immobiliare S.r.l. e conseguente ripermimetrazione del comparto

- riduzione della capacità edificatoria di spettanza di Nuova Madonnina spa in liquidazione
 - conseguente riduzione proporzionale degli impegni economici a carico del soggetto attuatore
 - trasformazione dei parcheggi interrati in struttura in parcheggi a raso e sopraelevati
 - realizzazione per stralci funzionali
- la richiesta è stata esaminata dalla Giunta comunale nella seduta informale del 20 dicembre 2019, previa istruttoria del servizio comunale competente;
 - in data 17 gennaio 2020, l'Assessore all'urbanistica e alla rigenerazione urbana del Comune di Cesena ha inviato una nota avente ad oggetto considerazioni sulla proposta di modifica dell'accordo di programma del 14 novembre 2018, integrata il 28 dicembre 2018 e il 19 maggio 2019, nella quale sono stati dettagliatamente analizzati i contenuti della proposta, esprimendo la valutazione favorevole della Giunta su alcuni elementi quali l'ipotesi di una consistente riduzione della capacità edificatoria e della attuazione del comparto per stralci funzionali, evidenziando comunque elementi progettuali di cui tener conto nella eventuale predisposizione della variante da parte dei soggetti attuatori nonché alcune criticità, per lo più imputabili alla impostazione originaria del programma di recupero urbano, progettato più di un decennio prima e pertanto non più aderente alle nuove modalità di approccio alla rigenerazione dei tessuti urbani;
 - tenuto conto dello stato di attuazione del PRU, delle esigenze dei vari soggetti coinvolti, le parti private hanno preso atto della impossibilità di portare a conclusione il programma di recupero urbano, ed hanno proposto al Comune di Cesena di risolvere consensualmente l'accordo di programma presentando apposite istanze disgiunte acquisite al protocollo comunale in data 22.04.2020 PGN 49861 (soc. Nuova Madonnina), 23.04.2020 PGN 50071 (soc. Battistini Immobiliare s.r.l.) e in data 16.06.2020 PGN 68172 (sig.ri M. G., M. P., M. M., M. M. e M. M.);
 - sulla richiesta è stata avviata una fase istruttoria volta a verificare il bilanciamento fra l'interesse pubblico perseguito dall'Accordo di programma e la parziale attuazione privata ;
 - la proposta di risoluzione e la verifica istruttoria sono state condivise dal Collegio di vigilanza nella seduta del 15.07.2020 ;

Ritenuto che :

- la risoluzione dell'accordo di programma sia coerente con l'interesse pubblico in quanto si è valutato essere venuto meno l'equilibrio sinallagmatico dell'Accordo e, conseguentemente, la "causa" dello stesso, intesa come l'interesse che l'accordo era diretto a soddisfare, con riguardo alla oggettiva funzione economico-sociale dello stesso, in cui avrebbero dovuto trovare equilibrata soddisfazione sia gli interessi del privato sia quelli della pubblica amministrazione, né si ravvisa un interesse ad una sua attuazione parziale e frammentaria; tutto ciò fermo restando ed a condizione che i soggetti privati si assumano gli obblighi derivanti e conseguenti dalla risoluzione dell'accordo e di cui ai Capi seguenti.
- una risoluzione consensuale dell'accordo può costituire per l'Amministrazione una occasione per eliminare dalla pianificazione una previsione edificatoria sovradimensionata tuttora vigente (fino al 2028), e completamente in mano ai soggetti privati, non coerente con le strategie che l'amministrazione si è data fin dalle linee di mandato recuperando in opere pubbliche e/o corrispettivi economici proporzionati alla avvenuta trasformazione, oltre ad un ristoro per il mancato adempimento contrattuale, un quantum da destinare al miglioramento della città pubblica e che in fase di formazione del nuovo piano urbanistico, la strategia per la qualità urbana potrà definire per l'intero ambito posto a cavallo della

ferrovia – Europa, Novello ed aree contermini obiettivi di rigenerazione e livelli qualitativi di dotazioni territoriali.

- le parti hanno pertanto ritenuto di disciplinare concordemente gli effetti della risoluzione dell'accordo di programma;
- con deliberazione n.... del.... il Consiglio Comunale ha espresso assenso preliminare all'accordo secondo i contenuti definiti nello schema ;
- con deliberazione consiliare n.....del..... la Provincia di Forlì-Cesena ha espresso assenso preliminare ;
- in data ... è stata convocata la conferenza preliminare conclusasi favorevolmente con la seduta del..... ;

Richiamato l'art. 60 della LR 21.12.2017 n. 24.

§§§

tutto ciò premesso le parti stipulano quanto segue:

CAPO I – RISOLUZIONE DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA

Art. 1 Premesse

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo di risoluzione, e devono perciò intendersi qui integralmente richiamate e trascritte, come pure integralmente richiamati e trascritti sono gli atti e i documenti in esse richiamati.

Art. 2 Oggetto

1. Con il presente accordo, le parti, per loro stessi, i loro eredi e i loro aventi causa, dichiarano di risolvere, e per l'effetto risolvono con mutuo consenso, i seguenti accordi e/o convenzioni:
 - a) accordo di programma in variante alla pianificazione urbanistica ai sensi dell'art. 5 della legge regionale n. 19 del 3 luglio 1998, e dell'art. 40 della legge regionale n. 20 del 24 marzo 2000 per l'approvazione del programma di riqualificazione urbana del comparto "Europa", stipulato tra la Provincia di Forlì-Cesena, il Comune di Cesena, Nuova Madonnina S.r.l., M. G., M. M., M. P., M. M., M. M. e Battistini Immobiliare S.r.l. in data 21 dicembre 2011;
 - b) convenzione attuativa del comparto A sottoscritta in data 25 giugno 2013, con atto a ministero del Notaio Marcello Porfiri (registrato a Cesena il 22 luglio 2013, trascritto a Forlì il 23 luglio 2013, rep. 2.101, fascicolo 1.014) tra il Comune di Cesena e Nuova Madonnina S.r.l., i sig.ri M. e M.;
 - c) convenzione attuativa del comparto B sottoscritta in data 25 giugno 2013, con atto a ministero del Notaio Marcello Porfiri (registrato a Cesena il 22 luglio 2013, trascritto a Forlì il 23 luglio 2013, rep. 2.101, fascicolo 1.013) tra il Comune di Cesena e Battistini Immobiliare S.r.l.

Art. 3 Ricognizione dello stato di attuazione del PRU

Le parti danno atto che l'Accordo di programma sottoscritto in data 21.12.2011 ha avuto una parziale attuazione con riguardo alla avvenuta realizzazione a cura del Comune dei lavori di riqualificazione di viale Europa e via Piave ed alla costruzione, a cura e spese di Nuova Madonnina spa in liquidazione :

- di un fabbricato (B1) compreso nel sub comparto A su aree di proprietà di Nuova Madonnina spa in liquidazione. La consistenza dell'immobile è accertata in mq. 5500 di SUL pari al 10,38% della capacità edificatoria complessiva prevista dal PRU approvato. L'edificio è attestato sulla via Piave e non necessita di nuove urbanizzazioni in quanto allacciato alle reti ed infrastrutture pubbliche esistenti. Le dotazioni territoriali – calcolate in conformità alle norme del PRU – idonee a garantire la conformità urbanistica dell'immobile realizzato corrispondono a mq. 2051 di verde pubblico e mq. 1059 di parcheggio pubblico, oltre a 106 posti auto privati;
- di un'area verde da cedere all'amministrazione comunale della superficie di mq. 518.

Nessun intervento è stato viceversa autorizzato ed attuato nel sub comparto B e nel comparto 1b del PRU Novello, sul quale trova allocazione urbanistica l'indice residuo previsto dall'Accordo di programma.

Art. 4 Ricognizione dello stato di attuazione degli impegni assunti dai privati

Rispetto agli impegni assunti con la stipula dell'accordo medesimo e della convenzione urbanistica le parti danno atto che Nuova Madonnina spa in liquidazione ha in parte assolto agli adempimenti a favore del Comune di Cesena mediante la corresponsione della somma di euro 349.818 quale quota parte dei lavori di riqualificazione di via Europa e via Piave (art. 6 della Convenzione sottoscritta il 25/06/2013 dalla soc. Nuova Madonnina srl per il sub comparto A).

Inoltre, con riguardo agli aspetti attuativi dell'intervento sopra descritto, le parti danno atto della avvenuta corresponsione da parte di Nuova Madonnina al Comune di Cesena delle somme di seguito indicate :

- euro 332.500 quale importo corrispondente alla monetizzazione delle sole aree di verde pubblico di mq. 6650;
- euro 35.750, quale importo corrispondente alla monetizzazione delle sole aree di parcheggio pubblico di mq. 715;
- euro 541.158,72 quale contributo sul costo di costruzione per la realizzazione di due fabbricati (B1 e B2) oggetto del permesso di costruire n. 147 del 11.12.2014, corrisposti in due rate in data 09.12.2014 ed in data 01.08.2018
- euro 3.857,37 quale conguaglio del contributo sul costo di costruzione per la modifica dell'uso da residenziale a direzionale di una unità immobiliare, in data 01.08.2018.

CAPO II DISPOSIZIONI RELATIVE A NUOVA MADONNINA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE

Art. 5 Disciplina conseguente al solo parziale adempimento degli obblighi dell'accordo.

In considerazione della avvenuta realizzazione dell'edificio B1 della superficie utile lorda di mq. 5.500, corrispondente al 10,38% della capacità edificatoria complessiva del PRU, e tenuto conto del fatto che non sono state realizzate da parte del soggetto attuatore le opere di urbanizzazione previste dal PRU, al fine di garantire la conformità dell'intervento edilizio eseguito alle norme del

PRU in vigore del quale l'immobile è stato realizzato, vengono definiti i seguenti obblighi in materia di standard e di oneri di costruzione in capo a Nuova Madonnina s.p.a. in liquidazione:

- parcheggi pubblici mq. 1059, di cui mq. 715 reperiti e mq. 344 da monetizzare per un importo di euro 60.416,72 ;
- verde pubblico mq. 2051, di cui mq. 518 reperiti e mq. 1533 da monetizzare per un importo di euro 128.312,10 ;
- parcheggi privati n. 106 posti auto di cui n.93 realizzati nel sottosuolo dell' edificio B1 e n. 13 da realizzare su area di proprietà di Nuova Madonnina spa in liquidazione, in prossimità del fabbricato B1 in deroga al PRU, come meglio specificato nel successivo art. 7;
- oneri di urbanizzazione primaria pari ad euro 90.285,92 ;
- oneri di urbanizzazione secondaria pari ad euro 194.896,96 ;
- contributo sul costo di costruzione pari ad euro 349.364,96 ;

Inoltre, poiché l' accordo di programma sottoscritto in data 21.12.2011 prevedeva che i soggetti privati provvedessero alla realizzazione di alcune opere pubbliche, di cui era definito il controvalore pari ad euro 8.945.282, si valuta in euro 928.520,27 il controvalore proporzionale alla quota di edificabilità privata realizzata pari al 10,38% rispetto a quella complessivamente prevista dal Programma di Riqualificazione Urbana.

Art. 6 Somme da corrispondere a conguaglio

Tenendo conto degli importi definiti all'articolo precedente e delle somme già versate è stata definita la seguente tabella

	Pagati	Dovuti	Differenza
U1	/	90.285,92	-90.285,92
U2	/	194.896,96	-194.896,96
C.C	545.016,09	349.364,96	+196.022,02
Mon. verde	332.500,00	128.312,10	+204.187,90
Mon. parcheggio	35.750,00	60.416,72	-24.666,72
Opere pubbliche	349.818,00	928.520,27	-578.702,27
	1.263.084,09	1.751.796,93	-488.712,84
Controvalore da corrispondere al Comune 488.712,84			

La somma sopra indicata è stata interamente corrisposta mediante bonifico bancario effettuato in data _____ con operazione n. _____ (contestualmente alla sottoscrizione del presente accordo).

Art. 7 Reperimento parcheggi privati

La Nuova Madonnina SPA in liquidazione si impegna alla realizzazione dei 13 parcheggi su area di sua proprietà, in deroga al PRU, giusta del. C.C. n..... su area limitrofa all'edificio B1, individuata catastalmente al F. 110 su particella da definirsi; entro il termine di 18 mesi dovrà essere ritirato il Permesso di costruire relativo alla realizzazione del parcheggio di che trattasi ed entro il termine di 12 mesi i lavori dovranno essere conclusi. In alternativa, Nuova Madonnina potrà procedere all'acquisto dei 13 parcheggi su area posta nelle vicinanze dell'Edificio B1 entro il termine di 18 mesi dalla stipulazione dell'accordo di risoluzione, provvedendo ad istituire vincolo pertinenziale degli stessi con le corrispondenti unità immobiliari del fabbricato B1. L'adempimento dell'obbligo di reperimento dei parcheggi privati di cui al presente comma è garantito con fideiussione dell'importo di euro 250.000 prestata da in data..... che sarà liberata da Comune di Cesena al momento della produzione da parte di Nuova Madonnina S.p.A. in liquidazione del titolo che dimostra la realizzazione o l'acquisto dei parcheggi a servizio dell'Edificio B1.

Decorso il predetto termine del..... fermo restando quanto previsto al successivo art. 10 (mancato rilascio dell'agibilità) il Comune, previa diffida ad adempiere entro un termine assegnato provvederà all'escussione della garanzia, quale penale per il mancato adempimento della obbligazione.

Art. 8 Disciplina relativa agli alloggi ERP

L'art. 4 comma 5 dell'Accordo sottoscritto conteneva l'impegno di Nuova Madonnina srl e della Soc. Battistini Immobiliare srl a realizzare n. 19 alloggi per la vendita a prezzo convenzionato e n. 23 alloggi da concedere in locazione a canone convenzionato per un periodo minimo di 10 anni (locazione a termine).

La quota di spettanza di Nuova Madonnina spa in liquidazione corrisponde a 16 alloggi per la vendita a prezzo convenzionato e n. 19 alloggi da concedere in locazione a canone convenzionato per un periodo minimo di 10 anni.

Il controvalore degli alloggi di edilizia convenzionata non realizzati, con riferimento alla quota di 275 mq di SUL dovuta per la realizzazione del solo fabbricato B1 (5% dei 5.500 mq costruiti), è stato stimato in euro 225.518,00, dato ottenuto confrontando la quotazione massima OMI per edilizia residenziale di tipo civile in ottimo stato di conservazione ed il prezzo di vendita dell'edilizia convenzionata fissato ai fini ERP, secondo il vigente "Codice per l'assegnazione delle aree PEEP e dell'ERP nelle AT", in considerazione che in questo caso il beneficio per la collettività consisteva nella realizzazione di alloggi da immettere sul mercato a condizioni sensibilmente più vantaggiose rispetto alla media, relativamente sia al prezzo di acquisto che al canone di locazione. Come detto, il confronto è stato effettuato sulla consistenza di 275 mq di SUL, corrispondente alla porzione dovuta per la realizzazione del solo fabbricato B1.

La somma di euro 225.518,00 sopra indicata è stata interamente corrisposta secondo le seguenti modalità : bonifico bancario effettuato in data _____ con operazione n. _____ (contestuale alla sottoscrizione dell'accordo) .

Art. 9 Restituzione delle fideiussioni

1. Contestualmente alla stipulazione del presente accordo, il Comune di Cesena restituirà a Nuova Madonnina Spa in liquidazione le garanzie finanziarie rilasciate all'atto della stipulazione della convenzione operativa e segnatamente:
 - a) Polizza fideiussoria n. 1013624 della Coface Assicurazioni con sede in Milano per l'importo di euro 1.500.000,00 a garanzia della corretta esecuzione delle opere di Urbanizzazione primaria;
 - b) Polizza fideiussoria n. 2013625 della Coface Assicurazioni con sede in Milano per l'importo di euro 1.500.000,00 a garanzia della corretta esecuzione delle opere di Urbanizzazione secondaria;
 - c) Polizza fideiussoria n. 1013626 della Coface Assicurazioni con sede in Milano per l'importo di euro 245.500,00, a garanzia del versamento della 2° e 3° rata della monetizzazione delle aree verdi e dell'area parcheggi di Via Europa e Via Piave;
 - d) Polizza fideiussoria n. 1013628 della Coface Assicurazioni con sede in Milano per l'importo di euro 50.000,00, a garanzia delle inizio e fine lavori dell'edilizia convenzionata;
 - e) Polizza fideiussoria n. 1013627 della Coface Assicurazioni con sede in Milano per l'importo di euro 50.000,00, a garanzia della istituzione dell'uso pubblico per le aree verdi pavimentate e non;
 - f) Polizza fideiussoria n. 1203756 del 23/10/14 di Credit Agricole per € 1.500.000,00 a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, al ritiro del permesso di costruire relativo alla realizzazione della stazione delle autocorriere lungo viale Europa
 - g) Polizza fideiussoria n. 1203757 del 23/10/14 di Credit Agricole per € 1.686.201,00 a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, al ritiro del permesso di costruire relativo agli edifici B1 e B2;
 - h) Polizza fideiussoria n. 1203758 del 23/10/14 di Credit Agricole per € 1.500.000,00 a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria, al ritiro del permesso di costruire relativo alla realizzazione della stazione delle autocorriere lungo viale Europa;
 - i) Polizza fideiussoria n. 1203760 del 23/10/14 di Credit Agricole per € 1.368.774,00 a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria, al ritiro del permesso di costruire relativo agli edifici B1 e B2.

Art. 10 Agibilità totale dell'edificio denominato B1

In considerazione dell'integrale corresponsione delle somme definite ai precedenti artt.6, 8 e 14 l'agibilità dell'edificio potrà essere asseverata al completo assolvimento degli obblighi di reperimento mediante realizzazione o acquisto dei parcheggi privati di cui al precedente art. 7.

CAPO III DISPOSIZIONI RELATIVE A BATTISTINI IMMOBILIARE S.R.L

Art. 11 Obblighi di Battistini Immobiliare s.r.l. verso il Comune di Cesena

Battistini Immobiliare s.r.l. si obbliga a cedere gratuitamente al Comune di Cesena, ove questi ne faccia richiesta e comunque quando esso o chi per lui interverrà sulla sua area, il marciapiede sul

fronte di Viale Europa quale elemento funzionale e di completamento dell'intero Comparto, ed a concedere, sempre gratuitamente, al Comune di Cesena, ove ne faccia richiesta, l'uso pubblico sul fronte di Via Piave, per dare continuità al marciapiede realizzato sul fronte del fabbricato B1.

Art. 12 Restituzione fideiussioni

Contestualmente alla stipulazione del presente accordo, il Comune di Cesena restituirà a Battistini immobiliare s.r.l. – le garanzie finanziarie rilasciate all'atto della stipulazione della convenzione operativa e segnatamente:

- a) Polizza fideiussoria n. 13/357273 del 19/03/13 della Banca Popolare dell'Emilia Romagna soc. coop. 300.000,00 a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria
- b) Polizza fideiussoria n. 13/357274 del 19/03/13 della Banca Popolare dell'Emilia Romagna soc. coop. 300.000,00 a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria
- c) Polizza fideiussoria n. 13/357276 del 19/03/13 della Banca Popolare dell'Emilia Romagna soc.coop. 190.879,00 per la quota parte dei lavori già eseguiti dal Comune su via Europa
- d) Polizza fideiussoria n. 13/357275 del 19/03/13 della Banca Popolare dell'Emilia Romagna soc. coop. 80.202,00 per monetizzazioni aree verdi e parcheggi viale Europa via Piave
- e) Polizza fideiussoria n. 13/357278 del 19/03/13 della Banca Popolare dell'Emilia Romagna soc. coop. 8.000,00 a garanzia delle inizio e fine lavori dell'edilizia convenzionata
- f) Polizza fideiussoria n. 13/357277 del 19/03/13 della Banca Popolare dell'Emilia Romagna soc. coop. 50.000,00 a garanzia dell'istituzione dell'uso pubblico e per le aree verdi pavimentate e non;

CAPO IV DISPOSIZIONI RELATIVE AI PRIVATI M. E M.

Art. 13 Disposizioni relative ai privati M. e M.

I sig.ri M. G., M. M., M. P. e M. M., M. M. con la sottoscrizione del presente accordo, prendono atto ed acconsentono a che gli immobili di loro proprietà risultino assoggettati alla disciplina urbanistica vigente prima della stipulazione dell'accordo di programma e meglio descritta al successivo art 16.

Le parti danno atto che il ritorno alla previgente disciplina urbanistica per la p.lla n. 3243 del f. 110, alla quale risultano graffiati i sub. 1, 2, 4, 5, 6, 8 e 9, di proprietà dei sig.ri M. G., M. M., M. P. e M. M., M. M., non comporta in nessun caso una redistribuzione, né un eventuale trasferimento dell'indice fondiario, con i terreni individuati con la p.lla 3290, attualmente esterna al perimetro del PRU e non coinvolta in questo ultimo. Di conseguenza le p.lle 3243 e 3290, sviluppano il proprio indice fondiario, ciascuna in proporzione alla propria superficie fondiaria, esclusivamente sul proprio sedime, senza trasferimenti di edificabilità da una particella all'altra. Rimane fatto salvo quanto previsto dalle norme di attuazione del PRG vigente per la progettazione unitaria convenzionata (Art. 9.07 delle vigenti Nda).

Le parti danno inoltre atto che la destinazione d'uso in essere e legittimamente costituita delle unità immobiliari esistenti di proprietà dei Sig.ri M. e M., siano esse ricadenti sulla p.lla 3243, compresa nel PRU o sulla p.lla 3290, esterna al perimetro del PRU, rimarrà invariata a seguito

della sua decadenza ed al ripristino della previgente disciplina urbanistica. Il presente accordo ed il conseguente ritorno alle previsioni urbanistiche vigenti non impedisce una eventuale futura trasformazione dell'uso delle singole unità immobiliari, qualora sia progettata e realizzata in conformità con la strumentazione urbanistica vigente a seguito della revoca dell'accordo e con le discipline tecniche settoriali sovraordinate. Si dà atto infine che le trasformazioni edilizie sugli immobili potranno altresì essere effettuate subordinatamente alla corresponsione degli standard urbanistici e del contributo di costruzione previsti dalle normative vigenti al momento di realizzazione degli interventi medesimi.

Si dà atto che non essendo state prestate fidejussioni, non vi sono polizze da restituire.

CAPO V DISPOSIZIONI FINALI

Art. 14 Penali per ritardi

Le convenzioni sottoscritte prevedono penali per:

- ritardo/mancanza nella esecuzione degli alloggi convenzionati (art.16)
- ritardo inizio lavori autostazione (art. 20/21)
- ritardo ultimazione lavori autostazione (art. 20/21)

La mera applicazione matematica delle penali comporterebbe la richiesta di pagamento dei seguenti importi :

- mancata esecuzione degli alloggi convenzionati : euro 50.000,00 a carico di Nuova Madonnina SPA ed euro 8.000,00 a carico di Battistini Immobiliare srl;
- ritardo inizio lavori autostazione (dal 03.11.2016 al 23.04.2020): 100 euro/giorno per giorni 1.267 euro 126.700,00 ;
- ritardo nella ultimazione lavori (dal 15.08.2019 al 21.04.2020) : 1/1.000 importo opere/giorno (4.831,00/giorno) per giorni 250, euro 1.207.750,00

con un importo complessivo di euro 1.392.450,00.

Nella valutazione sulla applicazione delle penali si è tenuto conto delle circostanze verificatesi nel tempo intercorso fra la sottoscrizione delle convenzioni e la richiesta di risoluzione, anche estranee alla volontà dei contraenti l'accordo quali :

- le ripetute proroghe accordate dal Collegio di vigilanza in considerazione delle variate condizioni generali e particolari, condizioni che risultano oggettive, se si considera che lo stesso Legislatore nazionale, nel periodo di riferimento, ha concesso ben due proroghe generalizzate.
- il tempestivo rilievo dei soggetti attuatori dell'onerosità sopravvenuta dell'accordo di programma e la conseguente impossibilità di corrispondere le prestazioni originariamente convenute, proponendo fin dal 2015, ancorché con ipotesi di massima, varianti tese a ridurre il peso economico di taluni interventi quali i parcheggi interrati e la stazione delle autocorriere, oltre che a dilazionare gli impegni proporzionalmente alla realizzazione dei fabbricati.
- la condizione del principale soggetto attuatore - Società in liquidazione - che ha evidenziato la non percorribilità di una variante che comporti la riprogettazione dell'intera area, essendo ciò precluso ed in contrasto con le finalità dell'accordo di ristrutturazione del debito.

- è stata infine considerata anche l'emergenza determinata dalla pandemia da COVID-19, che ha determinato la sostanziale paralisi dell'attività edilizia pubblica e privata nei mesi di marzo, aprile e maggio 2020, precludendo qualunque tentativo di avviare nuove attività e rendendo pertanto iniquo imputare e/o computare questo periodo a titolo di ritardo.

Le svariate circostanze sopra elencate hanno concorso a valutare una riduzione delle penali, stante l'importo estremamente significativo delle stesse. La riconduzione ad equità appare corretta e coerente con il disposto dell' art. 1384 del cod. civile, a mente del quale la penale può essere equamente diminuita se risulta di ammontare manifestamente eccessivo, avuto riguardo all'interesse che l'Amministrazione aveva all'adempimento, anche in considerazione dell'indubbio "aggiornamento", medio tempore intervenuto, dell'interesse pubblico relativamente all'impianto urbanistico complessivo ed alle originarie previsioni edificatorie. La richiesta di una integrale corresponsione della penale, in effetti, oltre a risultare in contrasto con i principi di proporzionalità e di ragionevolezza, si risolverebbe concretamente in una pretesa sostanzialmente non esigibile nei confronti di soggetti in precarie condizioni economiche.

Alla luce delle valutazioni sopra esplicitate appare equo, nel contemperamento dei contrapposti interessi, convenire fra le parti il pagamento delle penali nella misura di euro 430.000,00 euro, corrispondente al 30% circa dell'importo calcolato matematicamente, comprensivo di ritardo inizio lavori e fine lavori autostazione, e di mancata esecuzione degli alloggi convenzionati, peraltro indennizzata con controvalore economico di euro 225.518,00 proporzionato alla quota di attuazione dell'intervento privato.

La somma di euro 430.000,00 sopra indicata è stata interamente corrisposta secondo le seguenti modalità : bonifico bancario effettuato in data _____ con operazione n. _____ (contestuale alla sottoscrizione dell'accordo) .

Art. 15 Effetti della risoluzione

1. A seguito del Decreto del Presidente della Provincia (*principio del cd. "contrarius actus"*) di presa d'atto della intervenuta risoluzione consensuale dell'accordo di programma e delle convenzioni attuative, le parti danno atto che l'area denominata "Parco Europa" è assoggettata alla disciplina urbanistica vigente prima della stipulazione dell'accordo di programma.

Segnatamente, l'area del PRU Europa, con esclusione dei soli terreni interessati dal fabbricato realizzato e delle aree di pertinenza, ritorna ad essere compresa all'interno del perimetro dell'ambito di riqualificazione urbana del Piano regolatore generale del Comune di Cesena, all'interno del quale possono essere attivati programmi di riqualificazione urbana attraverso accordi in variante (Ambiti da sottoporre ai programmi – art. 53 delle N.d.A.), mentre, in via ordinaria, valgono gli azzonamenti di PRG secondo i quali le aree ivi comprese assumono le destinazioni di seguito indicate :

- foglio 110 part. 81, 3252, 3289, 3292, 3293, 3295, 3296, 3300, 3311, 3392, 3393, 3394, 3395, 3396, 3398, 3402, 3403, 3404, 3405, 3406 (Proprietà Nuova Madonnina SpA in liquidazione), 73, 391, 3288 (Proprietà Battistini Immobiliare s.r.l.), 62, 858, 859 (Proprietà Comune di Cesena)
destinazione di cui all'art. 39 delle N.d.A. – Tessuto polifunzionale;
- foglio 110 part. 3308 (Proprietà Nuova Madonnina SpA in liquidazione)
destinazione di cui all'art. 34 delle N.d.A. – Tessuto dell'espansione anni '60-'70;

- foglio 110 part. 3308 (Proprietà Nuova Madonnina SpA in liquidazione) destinazione in parte di cui all'art. 39 ed in parte di cui all'art. 34 delle N.d.A. ;
- foglio 110 part. 474, 3249 (Proprietà Nuova Madonnina SpA in liquidazione), 3378 (Proprietà Comune di Cesena) destinazione di cui all'art. 57 delle N.d.A. – Infrastrutture ferroviarie;

Le particelle distinte catastalmente al foglio 110 part. 3392, 3405, 3406, 3393, 3394 e 3395, interessate dalla realizzazione del fabbricato B1 e delle relative opere di urbanizzazione meglio descritte all'art. 3, mantengono la destinazione del Piano di Recupero, ovvero la destinazione di cui all'art. 53ter delle N.d.A. – Accordi di Programma “Piano di Riqualficazione Urbana di Via Europa”.

2. Le Parti espressamente riconoscono che in attuazione del fondamentale principio “tempus regit actum”, quanto è stato realizzato in costanza dell' Accordo deve ritenersi, a tutti gli effetti, legittimamente realizzato.
3. Le Parti si danno altresì atto della necessità che, per effetto della risoluzione dell'accordo di programma Europa , si proceda alle conseguenti e necessarie modifiche relativamente all'Accordo di Programma del PRU cd. “Novello” su cui - in aree di proprietà comunale - era stato previsto l'atterraggio di parte della capacità edificatoria del PRU “Europa”, per mq 5.773.

Art. 16 Disposizioni finali

1. L'efficacia del presente accordo è subordinata al puntuale adempimento degli obblighi previsti agli artt. 6, 7, 8 , 9 e 15.
2. Con il puntuale adempimento degli obblighi posti a carico delle parti dal presente accordo dagli artt. ... esse dichiarano di non aver più nulla da pretendere a qualunque titolo l'una dall'altra.
3. Battistini Immobiliare s.r.l. rinuncia al ricorso rg. n. 469/2018, impegnandosi a depositare entro trenta giorni dalla sottoscrizione del presente accordo apposito atto di rinuncia.

Art. 17 Controversie

1. Tutte le controversie relative al presente accordo sono di competenza del Tribunale Amministrativo Regionale dell'Emilia-Romagna, sede di Bologna.