

COMUNE DI CESENATICO

P.P. 35 Capannaguzzo – 2 stralci

OGGETTO : **Programma di Intervento Operativo di Capannaguzzo**
Piano di espansione urbana P.P. 35 in località Capannaguzzo ,
via Boscabella

DITTE

PROPRIETARIE : 1° STRALCIO:
"LIGHT s.n.c. di Mordenti Matteo & C."", P.IVA: 02634940403
Biondi Laura, C.F.: BND LRA 54T65 C573O;
"DEA UNO s.r.l.", P.IVA: 03725230407;
"ENERGY PLUS di Foschi Lorenzo & C. s.a.s.", P.IVA: 03827290408;
Lavrenko Tetyana, C.F.: LVR TYN 71D58 Z138D;
"ZETA 4 IMMOBILIARE s.r.l.", P.IVA: 02556580401;

2° STRALCIO:
Brighi Tomaso, C.F.: BRG TMS 66E31 C573T

PROGETTISTA

1° STRALCIO:
Arch. Diana Fiorini Studio Tecnico Associato – Mordenti, Montalti, Mirelli, Fiorini
Via Caboto, 58 Cesenatico (FC)
C.F. FRN DNI 72M42 A944F
Iscritta all'Ordine degli Architetti Provincia di Ravenna n. 665

2° STRALCIO:
Ing. Roberto Mattiello Studio Tecnico
Via Martiri Fantini, 35 Cervia (RA)
C.F. MTT RRT 71M27 A271G
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri Provincia di Forlì-Cesena n. 1738/A

A3_RELAZIONE TECNICA

Arch. Diana Fiorini
(F.to digitalmente)

Ing. Roberto Mattiello
(F.to digitalmente)

INDICE

- 1.** Riferimenti normativi
- 2.** Inquadramento urbanistico e territoriale dell'intervento
 - 2.1** Individuazione planimetrica
 - 2.2** Vincoli esistenti
- 3.** La proposta di progetto
- 4.** Superfici e Standards urbanistici
- 5.** Tipologie edilizie
- 6.** Viabilità e parcheggi
- 7.** Il Verde

1. RIFERIMENTI NORMATIVI

Il Piano di Espansione Urbana P.P.35 è strumento urbanistico di iniziativa pubblica di attuazione del Programma di Intervento Operativo di Capannaguzzo, la cui progettazione e realizzazione è stata affidata alle proprietà con Delibera del Consiglio Comunale n. 63 del 13/09/2010.

In accordo con quanto previsto nelle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. (NTA) e nel Regolamento Edilizio, il P.P.35 si pone gli obiettivi dell'espansione urbana, del riequilibrio degli standards e della razionalizzazione della viabilità prevedendo pertanto la realizzazione di spazi pubblici (viabilità, verde e parcheggi) nonché di spazi privati a destinazione residenziale (lotti edificabili). L'intero comparto, dalla superficie territoriale di mq 25.360, è suddiviso in due stralci funzionali indipendenti tra loro al fine di poter rendere possibile l'attuazione da parte delle proprietà con tempistiche diverse.

Il Piano ricomprende, all'interno del 1° stralcio, un'area dedicata alla realizzazione di un impianto di sollevamento previsto nel progetto di "Risanamento degli scarichi 50, 55, 136, 137, 138 località Capannaguzzo nei Comuni di Cesena e Cesenatico" in attuazione da parte di HERA S.p.a..

La precedente ditta proprietaria "Immobiliare Costruire 2000 s.r.l." con accordo sottoscritto in data 03/06/2010 (**Allegato 1**) si è impegnata a cedere a titolo gratuito l'area a HERA S.p.a..

2. INQUADRAMENTO URBANISTICO E TERRITORIALE DELL'INTERVENTO

2.1 Individuazione planimetrica

Il Piano di Espansione Urbana P.P.35 così come individuato da P.R.G. e P.S.C. (**Allegati 2 e 3**), è posto in via Boscabella località Capannaguzzo di Cesenatico e comprende i terreni censiti al N.C.T. della Provincia di Forlì-Cesena, Comune di Cesenatico, Foglio 23 mappali 701,702, 631, 628, 191 parte, 192 parte, 193, 194 (**Allegato 4**).

Allo stato attuale, i terreni sopra indicati, presentano una morfologia pianeggiante e l'utilizzo dei suoli ai fini agricoli ne caratterizza la conformazione ad appezzamenti prevalentemente longitudinali delimitati da fossi interpoderali, tipica delle zone di campagna circostanti.

Elementi esistenti di delimitazione del comparto sono: lo Scolo consortile Mesola del Montaletto che scorre a nord dell'area oggetto d'intervento delimitandone appunto il perimetro; la via Boscabella che divide materialmente i due stralci attuativi.

2.2 Vincoli esistenti

L'area oggetto d'intervento è soggetta a limiti e vincoli di tutela legati alla natura del territorio e alla presenza dello Scolo Mesola del Montaletto nelle immediate vicinanze della lottizzazione.

La stessa ricade, per la maggior parte della sua estensione, entro la fascia di rispetto fluviale di 150 m ai sensi dell'art. 142 (aree tutelate per legge) del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) pertanto è soggetta a regime autorizzativo ai sensi dell'art. 146 del Codice.

Inoltre, essendo la Mesola del Montaletto un canale consortile, tutte quelle opere che ricadono entro la fascia di rispetto di m 10 dall'argine saranno sottoposte a parere del Consorzio di bonifica della Romagna.

3. LA PROPOSTA DI PROGETTO

Il progetto del P.P.35 di seguito descritto si pone l'obiettivo fondamentale di attuare le previsioni di cui all'art. 49 delle N.T.A. del vigente P.R.G. mediante 2 stralci funzionali che consentono l'attuazione attraverso la realizzazione differita nel tempo.

In planimetria (Tavole 3a e 3b: Planimetria generale) è stata indicata la sistemazione dei due stralci evidenziandone l'indipendenza dal punto di vista della realizzazione degli stessi grazie alla conformazione legata all'elemento di divisione che è la via Boscabella.

La viabilità di progetto verrà collegata a quest'ultima mediante la realizzazione di viabilità, separate e indipendenti per ogni stralcio, ad anello in modo da garantire un agevole scorrimento veicolare nel rispetto della sicurezza stradale.

Il 1° stralcio comprende le aree individuate catastalmente al N.C.T. di Forlì Comune di Cesenatico Fg. 23 mappali 701,702, 631, 628 (proprietà Soc. "LIGHT s.n.c. di Mordenti Matteo & C.", Biondi Laura, Soc. "DEA UNO s.r.l.", Soc. "ENERGY PLUS di Foschi Lorenzo & C. s.a.s.", Lavrenko Tetyana, Soc. "ZETA 4 IMMOBILIARE s.r.l.")

Il 2° stralcio comprende le aree individuate catastalmente al N.C.T. di Forlì Comune di Cesenatico Fg. 23 mappali 191 parte, 192 parte, 193 e 194 (proprietà Sig. Brighi Tomaso).

Il progetto prevede la realizzazione di n. 7 lotti edificabili a destinazione residenziale, 4 per lo stralcio n. 1 e 3 per lo stralcio n. 2, disposti lungo la viabilità a lasciare ampi spazi liberi dedicati al verde pubblico.

4. SUPERFICI e STANDARDS URBANISTICI

La quantificazione degli standards urbanistici e della superficie fondiaria è dettata dall'art. 49 delle NTA in relazione all'intero comparto comprensivo quindi dei 2 stralci attuativi, i cui contenuti risultano così dettagliati:

P.P. n. 35**Valori S.I.T.**

- Superficie del comparto	(St)	mq. 25.361	25.361
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq. 4.800	4.800
- Destinazione: residenziale	(B)	mq. 4.800	4.800
- Superficie stradale	(Ss)	mq. 3.849	3.930
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq. 14.809	14.809
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq. 1.822	1.822
- Superficie utile netta realizzabile	(Su)	mq. 1.667	1.667

Le superfici ammissibili di riferimento per la progettazione dei 2 stralci sono quelle di seguito indicate:

P.P. n. 35 – 1° stralcio (53%)

- Superficie del comparto	(St)	mq. 13.440
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq. 2.544
- Destinazione: residenziale	(B)	mq. 2.544
- Superficie stradale	(Ss)	mq. 2.083
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq. 7.848
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq. 965
- Superficie utile netta realizzabile	(Su)	mq. 883.51

P.P. n. 35 – 2° stralcio (47%)

- Superficie del comparto	(St)	mq. 11.920
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq. 2.256
- Destinazione: residenziale	(B)	mq. 2.256
- Superficie stradale	(Ss)	mq. 1.847
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq. 6.960
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq. 857
- Superficie utile netta realizzabile	(Su)	mq. 783.49

In allegata tabella (**allegato 5**) la verifica delle superfici di progetto con quelle di riferimento sopra citate.

In progetto le superfici minime relative agli standards e massime relative all'utilizzazione fondiaria (SU) sono stati rispettati come da tavola 2 "Zonizzazione Urbanistica".

La superficie accessoria (SA) andrà computata per un valore massimo pari al 40% della SU.

5. TIPOLOGIE EDILIZIE

L'ipotesi progettuale, si è proposta fin dall'inizio di organizzare la nuova edificazione sugli assi/guida est-ovest per il primo stralcio e nord-sud per il secondo dedicando al verde le aree più lontane alla viabilità per una migliore fruizione da parte dell'utenza e a voler mantenere tali aree più vicine agli elementi naturali esistenti: il corso d'acqua e la campagna coltivata.

Le norme tecniche di attuazione all'art. 59 definiscono i principali tipi edilizi a cui ricondurre la progettazione dei fabbricati nei piani di espansione urbana, tra cui le villette abbinate di entrambi gli stralci e la palazzina plurifamiliare del secondo stralcio.

E' prevista la costruzione di n. 4 villette per un totale di n. 12 nuove unità abitative nel primo stralcio ed un totale di n. 10 nuove unità abitative nel secondo stralcio, articolate in n. 2 villette abbinate ed una piccola palazzina.

Le superfici di progetto SU ed SA sono meglio esplicitate nella seguente tabella:

P.I.O. di CAPANNAGUZZO - P.P. 35		
VALORI (superfici in mq) S.U. e S.A. come da SIT		
S.U.	1667,00	
S.A.	666,80	
S.C.	2333,80	
VALORI (superfici in mq) S.U. e S.A. come da SIT RIPARTITI NEI 2 SUB		
	SUB 1	SUB 2
S.U.	883,51	783,49
S.A.	353,40	313,40
S.C.	1236,91	1096,89

VALORI (superfici in mq) S.U. e S.A. di progetto		
S.U.	1626,14	
S.A.	649,04	
S.C.	2275,18	
VALORI (superfici in mq) S.U. e S.N.R.di progetto rispettivi dei SUB		
	SUB 1	SUB 2
S.U.	871,64	754,50
S.A.	353,18	295,86
S.C.	1224,82	1050,36

DETTAGLIO VALORI S.U e S.N.R. di progetto SUB 1			
	TIPO VILLETTA	N. LOTTI	TOTALE
S.U.	217,91	4	871,64
S.A.	88,30		353,18
S.C.	306,21		1224,82

DETTAGLIO VALORI S.U e S.N.R. di progetto SUB 2			
	TIPO VILLETTA	N. LOTTI	TOTALE
S.U.	98,80	4	395,20
S.A.	30,54		122,16
S.C.	129,34		517,36
	TIPO PALAZZINA	N. LOTTI	TOTALE
S.U.	359,30	1	359,30
S.A.	173,70		173,70
S.C.	533,00		533,00

6. VIABILITA' E PARCHEGGI

La scelta progettuale della disposizione e dell'organizzazione urbanistica del piano, è stata determinata da diversi fattori di seguito descritti.

Il progetto della viabilità interna, ad anello in entrambi gli stralci attuativi, è stato determinato in base alla distribuzione lungo gli assi-guida dei lotti edificabili, nonché dalla volontà di isolare il traffico veicolare più lento dei residenti da quello più veloce dei passanti lungo la via Boscabella, asse stradale di collegamento tra la via Cesenatico e la via Cervese.

Le strade sono state progettate con carreggiata minima a due corsie larga m 6.50.

I percorsi pedonali di larghezza minima pari a m 1.50 si collegano alle strade esterne creando una rete di percorribilità che mette in relazione tutti gli edifici presenti e questi con le aree verdi pubbliche.

Sono stati distribuiti uniformemente lungo la viabilità i parcheggi richiesti da standards con stalli auto di dimensioni minime di m 2.50 x m 5.00 e opportunamente distribuiti gli stalli auto per disabili.

7. IL VERDE

La proposta d'intervento tende a una riqualificazione urbana dell'intera area in oggetto.

Nello studio del Piano sono stati individuati

- i valori,
- le sensibilità,
- le criticità dell'ambiente,
- le identità dei luoghi coinvolti.

Il progetto, nel risolvere le richieste del Piano, ha cercato, fin da subito, ad ambire a un dialogo con la città e il suo sistema agricolo e paesaggistico indicando un principio insediativo e una modalità trasformativa coerente con la struttura morfologica del sito.

In questo la progettazione ha tenuto conto che lo spazio aperto o più comunemente inteso con "il verde", si inserisse nel territorio non solo per il suo indiscusso valore prettamente ambientale, ma anche per il suo insostituibile ruolo paesaggistico.

La progettazione ha tenuto conto del fatto che la conservazione e il ripristino del paesaggio vegetale sono stati caratteri a lungo trascurati, soprattutto nel territorio rurale circostante i centri abitati e in particolare nelle zone di pianura dove si è maggiormente osservata la scomparsa di quei connotati di "naturalità" che caratterizzavano il paesaggio culturale delle nostre campagne.

Il canale a confine dell'area, nella direzione est-ovest , chiude il parco del primo stralcio: potrà essere occasione per valorizzarne la sponda con momenti di sosta attrezzati con panchine.

Un'ampia area per il gioco dei bambini è stata predisposta al centro del parco del primo stralcio ombreggiata da alberature di nuovo impianto le cui essenze autoctone (tigli, bagolari, aceri...) rimandano alla tradizione agricola della zona. E' stata inoltre prevista la piantumazione di "lagerstroemie", alberelli di terza grandezza dalla rigogliosa fioritura ad ombreggiare gli stalli auto del primo stralcio, volendo inoltre creare un filtro visivo per le abitazioni che si affacciano sulla via Boscabella.

Allegato 1

Accordo amministrativo



COMUNE DI CESENATICO

CAP.47042 – TEL. (0547) 79307 – FAX 83820 – PROVINCIA DI FORLÌ – CESENA

SETTORE LAVORI PUBBLICI, AMBIENTE E PROTEZIONE CIVILE

Servizi Amministrativi, Patrimonio Espropri e Demanio

VERBALE DI ACCORDO AMMINISTRATIVO

Tra

- **IMMOBILIARE COSTRUIRE 2000 S.R.L.**, con sede a Bellaria Igea Marina in Via Don Minzoni, 6 47521 (C.F. 02552950400), ivi rappresentata dal signor Di Girolamo Vincenzo;
- **HERA S.P.A.**, con sede a Cesena in Via A.Spinelli n.60 (C.F. 04245520376) ivi rappresentata dall'ing. Caporossi Emilio;
- **COMUNE DI CESENATICO**, con sede a Cesenatico in Via Moretti n.4 (C.F. 00220600407), ivi rappresentata dalla dott.Nicoletta Lugnani, in qualità di Capo Servizio Ufficio Patrimonio, Demanio, Espropri;

Premesso che:

- 1) La società "Immobiliare Costruire 2000 S.r.l." è proprietaria dei terreni ricompresi nel Piano Operativo di Capannaguzzo, P.P. n.35;
- 2) Con deliberazione di Giunta Comunale n.88 del 26/03/2012, integrata dalla n.164 del 22/05/2012, esecutive, il Comune di Cesenatico ha approvato il progetto preliminare e definitivo di "Risanamento degli scarichi 50 – 55 -136 – 137 e 138 in località Capannaguzzo" elaborato da Hera S.p.A. S.O.T. di Forlì – Cesena nella sua qualità di gestore del servizio idrico integrato;
- 3) Parte del progetto di realizzazione dell'opera pubblica, nella fattispecie, la realizzazione di un impianto di sollevamento per il rilancio delle acque fino alla fognatura di Via Cesenatico, lungo la Via Capannaguzzo e da qui al depuratore comunale, insiste sulla proprietà della società "Immobiliare Costruire 2000 S.r.l.",
- 4) La società "Immobiliare Costruire 2000 S.r.l." manifesta la propria disponibilità ad acconsentire che la realizzazione dell'opera pubblica di cui al punto 3) avvenga integralmente in sua proprietà, impegnandosi a cedere detta area al Comune di Cesenatico, nonché ad acconsentire, nelle more del procedimento di cessione delle opere di urbanizzazione, l'immissione in possesso, alla firma del presente atto, dell'area stessa al Comune di Cesenatico ed a sottoscrivere in favore di quest'ultimo una servitù a titolo gratuito (ove necessaria).

Ciò premesso, le parti come sopra rappresentate, oggi 12 (dodici) luglio 2012 (duemiladodici), in Cesenatico, convergono quanto segue:

La società **IMMOBILIARE COSTRUIRE 2000 S.R.L.** si obbliga:



COMUNE DI CESENATICO

CAP.47042 – TEL. (0547) 79307 – FAX 83820 – PROVINCIA DI FORLÌ – CESENA

SETTORE LAVORI PUBBLICI, AMBIENTE E PROTEZIONE CIVILE

Servizi Amministrativi, Patrimonio Espropri e Demanio

- a) a cedere al Comune di Cesenatico l'area (individuata nella planimetria allegata al presente accordo e da frazionare successivamente alla firma del presente accordo e prima dell'atto pubblico di cessione) necessaria per la realizzazione dell'opera pubblica (impianto di sollevamento) prevista dal progetto di "Risanamento degli scarichi 50 – 55 -136 – 137 e 138 in località Capannaguzzo";
- b) a sottoscrivere in favore del Comune di Cesenatico una servitù a titolo gratuito (ove necessaria);
- c) ad acconsentire all'immissione in possesso dell'area stessa;
- d) ad acconsentire, fin da ora, l'accesso da parte di Hera S.p.A. alle aree interessate dall'intervento, così come riportate nelle allegate planimetrie, autorizzando il picchettamento sia dell'area interessata dall'impianto di sollevamento che delle aree interessate dal passaggio delle condotte; (Comune di Cesenatico Foglio 23, Particelle 4, 628 e 631).
- e) a concedere ad Hera S.p.A. e alle imprese da questa incaricate il passaggio sui terreni di Sua proprietà sia in fase di realizzazione dell'opera che nella fase successiva, fino alla stipula dell'atto di cessione gratuita, al fine di garantire la corretta manutenzione degli impianti;
- f) nel concordare che l'individuazione dell'area da cedere al Comune dovrà avvenire, previo contraddittorio tra la proprietà e i tecnici di Hera S.p.A., con redazione di frazionamento a carico della proprietà.

Si allega alla presente la seguente documentazione:

Allegato 1: Ubicazione centralina di sollevamento scala 1:200;

Allegato 2: Elenco ditte da asservire;

Allegato 3: Concessione permesso privato a titolo gratuito sottoscritto fra Concedente e Hera S.p.A. Prot. n. 121982 del 08/06/2010.

Cesenatico, 12 luglio 2012

IMMOBILIARE COSTRUZIONI 2000 S.R.L.



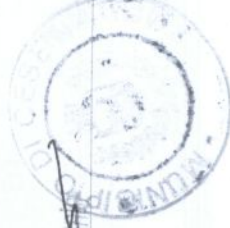
HERA S.p.A.
responsabile for

struttura operativa territoriale di Forlì-Cesena
Ing. Emilio Caporossi

HERA S.P.A.

COMUNE DI CESENATICO

Sig. Amm. v.
2



09/05/2009

IL SINDACO

Impronta del dito indice anulare

Firma del titolare

GIBELLINA

COMUNE GIBELLINA EURO 5,16 DIRITTI

COMUNE GIBELLINA EURO 0,26 DIRITTI SEGRETERIA



Cognome DI GIROLAMO

Nome VINCENZO

nato il 06/07/1945

Sesso PI SA

a GIBELLINA TP

Cittadinanza ITALIANA

Residenza SCHLIEREN (SVIZZERA)

Via BADENERSIA 77

Stato civile CONIUGATO

Professione

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALENTI

Statura 1,70

Capelli CALVO

Occhi CASTANI

Segni particolari

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI GIBELLINA

CARTA D'IDENTITA

N° AR 1759364

DI

DI GIROLAMO

VINCENZO

DOCUMENTO VALIDO FINO AL 08/03/2019

AR 1759364



W. Zanchini

Lucia



02	18/11/2011	Ing. S. Zanchini	Ing. M. Foggetti	Geom. E. Sbaraglia	P.D. - Divisione interventi
01	08/06/2010	Ing. S. Zanchini	Ing. M. Foggetti	Geom. E. Sbaraglia	P.D. - Eliminazione servitù particella n° 84
00	16/03/2010	Ing. S. Zanchini	Ing. M. Foggetti	Geom. E. Sbaraglia	PROGETTO DEFINITIVO - Prima emiss.
REV.	DATA (DATE)	REDATTO (DRAWN BY)	CONTROL. (CHECK'D)	APPROVATO (APPR'D)	DESCRIZIONE (DESCRIPTION)
FUNZIONE O SERVIZIO (DEPARTMENT)					
PROGETTAZIONE					
DENOMINAZIONE IMPIANTO O LAVORO (PLANT OR PROJECT DESCRIPTION)					
RISANAMENTO SCARICHI 50-55-136-137-138					
LOC. CAPANNAGUZZO – COMUNE DI CESENA					
IDENTIFICATIVO IMPIANTO					
SAIR - GEIE Gruppo europeo di architettura urbanistica ed ingegneria Via delle Caminate, 69/b 47121 Forlì Tel: 0543 498000 fax: 0543 559530 http://www.saireuropeo.com info@saireuropeo.com		N° PROGETTO: 047-00-09 OD. (JOB N°) 10900087032		ID DOCUMENTO (DOCUMENT ID) 203-51011 N° ELABORATO (DOCUMENT N°) E04a	CUP (Codice Unico di Progetto) NOME FILE (FILE NAME) 047-00-09_E04a_PD_02
GRUPPO HERA HERA S.p.A. Struttura operativa territoriale di Forlì-Cesena Via Albera Spicchi 60 47521 Cesena Tel. 0547.358111 fax 0547.388200 www.gruppohera.it		DENOMINAZIONE DOCUMENTO (DOCUMENT DESCRIPTION) ELENCO DITTE DA ASSERVIRE E CALCOLO DELL'INDENNIZZO PRESUNTO IMPIANTO DI SOLLEVAMENTO			
SCALA (SCALE) -		N° FOGLIO (SHEET N°) 1		DI (LAST) 13	

Commissione Provinciale Determinazione Valori Agricoli Medi
Indennità definitive di Esproprio

c/o Provincia di Forlì - Cesena - Piazza Morgagni 9 - 47100 Forlì

VALORI AGRICOLI MEDI ANNO 2009 - EURO €

PROVINCIA DI FORLÌ - CESENA

REGIONE AGRARIA N. 1	Montagna del Savio e del Montone
-----------------------------	---

zona A Bagno di Romagna

zona B Santa Sofia - Verghereto

zona C Portico e S. Benedetto - Premilcuore

REGIONE AGRARIA N. 2	Montagna del Montone e del Bidente
-----------------------------	---

zona A Castrocaro Terme e Terra del Sole - Meldola

zona B Civitella di Romagna - Modigliana - Predappio

zona C Dovadola - Galeata - Rocca S. Casciano - Tredozio

REGIONE AGRARIA N. 3	Colline del Savio
-----------------------------	--------------------------

zona A Borghi - Montiano

zona B Mercato Saraceno - Roncofreddo - Sarsina - Sogliano al Rubicone

REGIONE AGRARIA N. 4	Pianura del forlivese e del cesenate
-----------------------------	---

zona A Cesena - Forlì - Forlimpopoli - Gambettola - Cesenatico - Gatteo - San Mauro Pascoli

zona B Bertinoro - Longiano - Savignano sul Rubicone

VALORI AGRICOLI MEDI - CALCOLO INDENNITA' BASE E MAGGIORATA PER CESSIONE VOLONTARIA

REGIONE AGRARIA n.

4

ZONA

A

comuni Cesena - Forlì - Forlìmpopoli - Gambettola - Cesenatico -
Gatteo - San Mauro Pascoli

codice	tipo di coltura	V.A.M.				fascie asservite				indennità base		maggioraz.		indennità maggiorata	
		valore		e/mq	%	centrale	laterali	centrale	laterali	accettazione	centrale	laterali			
4A - 1	Seminativo	23 880,00	€	2,388	50%	€	1,19	€	0,48	100%	€	2,39	€	0,96	
4A - 2	Seminativo irriguo	28 980,00	€	2,898	50%	€	1,45	€	0,58	100%	€	2,90	€	1,16	
4A - 3	Prato	10 080,00	€	1,008	50%	€	0,50	€	0,20	100%	€	1,01	€	0,40	
4A - 4	Prato irriguo	12 610,00	€	1,261	50%	€	0,63	€	0,25	100%	€	1,26	€	0,50	
4A - 5	Pascolo	1 890,00	€	0,189	50%	€	0,09	€	0,04	100%	€	0,19	€	0,08	
4A - 6	Orto irriguo e/o coltura florale	35 280,00	€	3,528	50%	€	1,76	€	0,71	100%	€	3,53	€	1,41	
4A - 7	Vivajo	35 280,00	€	3,528	50%	€	1,76	€	0,71	100%	€	3,53	€	1,41	
4A - 8	Vigneto	36 430,00	€	3,643	50%	€	1,82	€	0,73	100%	€	3,64	€	1,46	
4A - 9	Vigneto irriguo	39 040,00	€	3,904	50%	€	1,95	€	0,78	100%	€	3,90	€	1,56	
4A - 10	Uliveto	22 800,00	€	2,280	50%	€	1,14	€	0,46	100%	€	2,28	€	0,91	
4A - 11	Frutteto di pomacee	32 430,00	€	3,243	50%	€	1,62	€	0,65	100%	€	3,24	€	1,30	
4A - 12	Frutteto irriguo di pomacee	34 840,00	€	3,484	50%	€	1,74	€	0,70	100%	€	3,48	€	1,39	
4A - 13	Frutteto di drupacee	31 230,00	€	3,123	50%	€	1,56	€	0,62	100%	€	3,12	€	1,25	
4A - 14	Frutteto irriguo di drupacee	36 430,00	€	3,643	50%	€	1,82	€	0,73	100%	€	3,64	€	1,46	
4A - 15	Frutteto di actinidia	39 040,00	€	3,904	50%	€	1,95	€	0,78	100%	€	3,90	€	1,56	
4A - 16	Canneto	-	€	-	50%	€	-	€	-	100%	€	-	€	-	
4A - 17	Pioppeto da 0 a 7 anni	22 820,00	€	2,282	50%	€	1,14	€	0,46	100%	€	2,28	€	0,91	
4A - 18	Pioppeto oltre 7 anni	26 420,00	€	2,642	50%	€	1,32	€	0,53	100%	€	2,64	€	1,06	
4A - 19	Castagneto da frutto governato	-	€	-	50%	€	-	€	-	100%	€	-	€	-	
4A - 20	Castagneto da frutto degradato	-	€	-	50%	€	-	€	-	100%	€	-	€	-	
4A - 21	Castagneto da paleria	-	€	-	50%	€	-	€	-	100%	€	-	€	-	
4A - 22	Bosco ad alto fusto da 0 a 25 anni	4 710,00	€	0,471	50%	€	0,24	€	0,09	100%	€	0,47	€	0,19	
4A - 23	Bosco ad alto fusto oltre 25 anni	5 890,00	€	0,589	50%	€	0,29	€	0,12	100%	€	0,59	€	0,24	
4A - 24	Bosco ceduo governato	4 710,00	€	0,471	50%	€	0,24	€	0,09	100%	€	0,47	€	0,19	
4A - 25	Bosco ceduo degradato	2 360,00	€	0,236	50%	€	0,12	€	0,05	100%	€	0,24	€	0,09	
4A - 26	Coltivo abbandonato	4 710,00	€	0,471	50%	€	0,24	€	0,09	100%	€	0,47	€	0,19	
4A - 27	Incolto sterile	1 770,00	€	0,177	50%	€	0,09	€	0,04	100%	€	0,18	€	0,07	

INDENNITA' DI SERVITU' PER AREE CORTILIZIE anno 2009

descrizione	tipologia	zona	V.A.M. ettaro	V.A.M. mq.	indennità base €/mq		indennità maggiorata 100%	
					centrale	laterale	fascia centrale	fascia laterale
Area Cortilizia	Reg. Agr. n° 1	A	€ 18 750,00	€ 1,88	€ 0,94	€ 0,38	€ 1,88	€ 0,75
Area Cortilizia	Reg. Agr. n° 1	B	€ 15 450,00	€ 1,55	€ 0,77	€ 0,31	€ 1,55	€ 0,62
Area Cortilizia	Reg. Agr. n° 1	C	€ 14 100,00	€ 1,41	€ 0,71	€ 0,28	€ 1,41	€ 0,56
Area Cortilizia	Reg. Agr. n° 2	A	€ 27 390,00	€ 2,74	€ 1,37	€ 0,55	€ 2,74	€ 1,10
Area Cortilizia	Reg. Agr. n° 2	B	€ 20 890,00	€ 2,09	€ 1,04	€ 0,42	€ 2,09	€ 0,84
Area Cortilizia	Reg. Agr. n° 2	C	€ 25 030,00	€ 2,50	€ 1,25	€ 0,50	€ 2,50	€ 1,00
Area Cortilizia	Reg. Agr. n° 3	A	€ 26 020,00	€ 2,60	€ 1,30	€ 0,52	€ 2,60	€ 1,04
Area Cortilizia	Reg. Agr. n° 3	B	€ 22 760,00	€ 2,28	€ 1,14	€ 0,46	€ 2,28	€ 0,91
Area Cortilizia	Reg. Agr. n° 4	A	€ 39 040,00	€ 3,90	€ 1,95	€ 0,78	€ 3,90	€ 1,56
Area Cortilizia	Reg. Agr. n° 4	B	€ 31 610,00	€ 3,16	€ 1,58	€ 0,63	€ 3,16	€ 1,26

ACCESSORI

descrizione	dimensioni		ingombro		superficie	valore	indennità
	m	m	m	m			
Camerette	1,20	1,20	4,20	4,20	17,64	€ 4,00	€ 70,56
Camerette	1,50	1,50	4,50	4,50	20,25	€ 4,00	€ 81,00
Camerette	2,00	2,00	5,00	5,00	25,00	€ 4,00	€ 100,00
Camerette	2,50	2,50	5,50	5,50	30,25	€ 4,00	€ 121,00
Pozzetti piccoli	0,50	0,50	3,00	3,00	9,00	€ 4,00	€ 36,00
Pozzetti grandi	0,80	0,80	3,50	3,50	12,25	€ 4,00	€ 49,00
Paline			2,00	2,00	4,00	€ 4,00	€ 16,00
Esalatori			2,00	2,00	4,00	€ 4,00	€ 16,00

CESENATICO

Contratto di Servizi	1
----------------------	---

	100%	630,63	630,63	20,85	81,00
€					



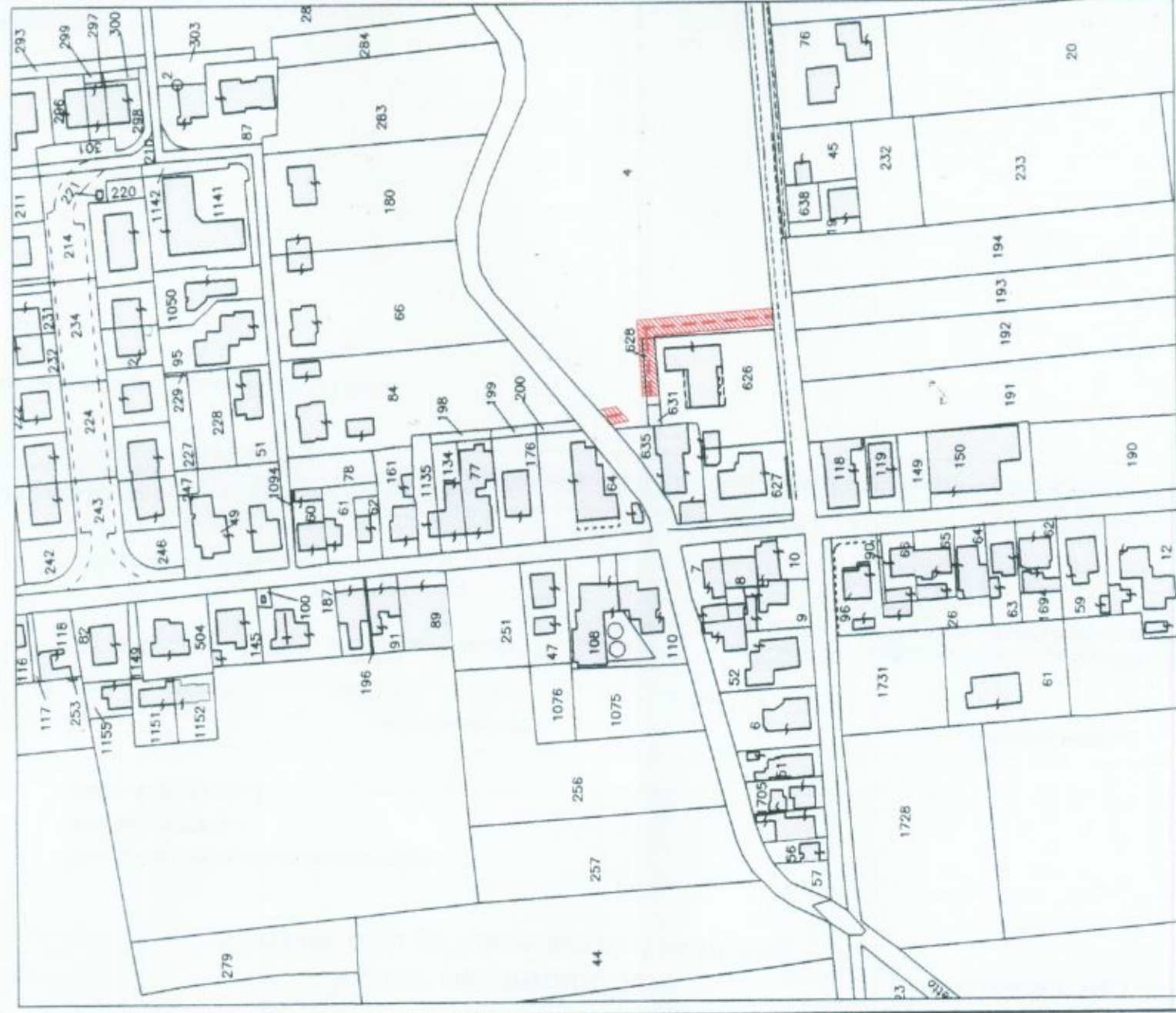
HERA S.p.A. - Housing Energia Risorse Ambiente
 Sede: Viale C. Barti Pichat 2/4 40100 Bologna
 tel. 051.287112 fax. 051.250418
 Cod. Fisc./P. IVA Reg. Imp. Bologna 04249520376
 Capitale Sociale inf. vers. € 1.018.752.029

ALLEGATO "A"

OdL 10900067032 CnS n. 003 - "Capannaguzzo"



Comune di Cesenatico
Foglio 23



PLANIMETRIA CATASTALE Scala 1:2000

Data: 14/10/2009 - Ora: 09.01.24

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/10/2009

Visura n.: FO0200127 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di CESENATICO (Codice: C574)
Catasto Terreni	Provincia di FORLI Foglio: 23 Particella: 4

Immobile

Immobile											DATI DERIVANTI DA	
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO								
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito			
						ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	23	4		-	SEMINATIVO 2	1	27 30	AB; AB4	Euro 99,98 L. 193,598	Euro 69,03 L. 133,665	VARIAZIONE D'UFFICIO del 27/07/1985 n. 90475 .1/1985 in atti dal 15/02/2001 (protocollo n. 34919) S. E. .30988/2001	
Notifica					Partita							
Annotazioni					VARIA CON LA PC.79 DEL FG.23							

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOCIETA' IMMOBILIARE COSTRUIRE 2000 SRL con sede in BELLARIA-IGEA MARINA	02552950400*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/12/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 14423 .1/2007 in atti dal 24/12/2007 Repertorio n. 31385 Rogante: GORI MARCO Sede: CESENATICO COMPRAVENDITA	

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di FORLI Richiedente: ZANCHINI

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Data: 02/11/2009 - Ora: 08.56.37

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/11/2009

Visura n.: FO0214193 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di CESENATICO (Codice: C574)
	Provincia di FORLI
	Foglio: 23 Particella: 628
Catasto Fabbricati	Dati relativi all'immobile selezionato

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza			
	Urbana				Cens.	Zona						
1		23	628				area urbana		114 m²			COSTITUZIONE del 04/03/2003 n. 328, l. 1/2003 in atti dal 04/03/2003 (protocollo n. 53227) COSTITUZIONE
Indirizzo		VIA BOSCABELLA piano: T;										
Notifica		-					Partita	-		Mod.58	129974	

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOCIETA' IMMOBILIARE COSTRUIRE 2000 SRL con sede in BELLARIA-IGEA MARINA	02552950400*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/12/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 14423, l. 1/2007 in atti dal 24/12/2007 Repertorio n. 31385 Rogante: GORI MARCO Sede: CESENATICO COMPRAVENDITA	

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di FORLI Richiedente: ZANCHINI STEFANO

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



CESENATICO

RISANAMENTO SCARICHI 50 - 55 - 136 - 137 - 138 - LOCALITA' CAPANNAGUZZO

10900087032

Responsabile

Contratto di Acquisizione

SOCIETÀ IMMOBILIARE COSTRUIRE 2000 S.R.L. con sede in BELLARIA-IGEA MARINA

TOTALE NETTO ALLA PROPRIETA'	€
------------------------------	---



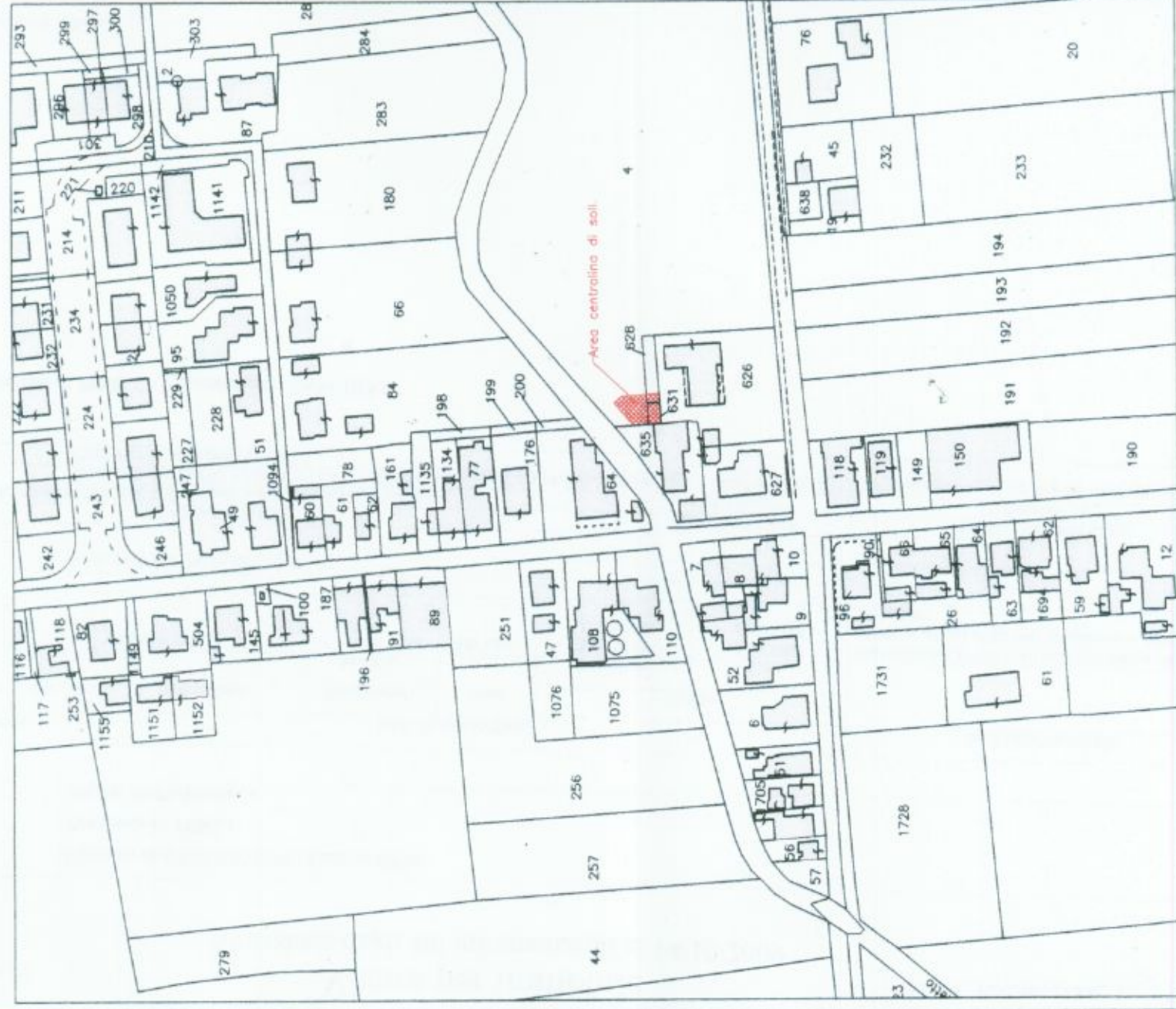
HERA S.p.A. - Holding Energia Risorse Ambiente
Sede: Viale C. Bertè Pichet 2/4 40100 Bologna
Tel. 051.267112 fax 051.250418
Cod. Fisc./P. IVA Reg. Imp. Bologna 0424552076
Capitale Sociale int. vers. € 1.016.757.029

ALLEGATO "A"

O.d.L. 10900187032 CnA n. 001 - "Capannaguzzo"



Comune di Cesenatico Foglio 23



PLANIMETRIA CATASTALE Scala 1:2000

Data: 14/10/2009 - Ora: 09.01.24

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 14/10/2009

Visura n.: FO0200127 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di CESENATICO (Codice: C574)
	Provincia di FORLI
Catasto Terreni	Foglio: 23 Particella: 4

Immobile										DATI DERIVANTI DA		
N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO								
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito			
						ha	are ca		Dominicale	Agrario		
											1	27
1	23	4			SEMINATIVO 2	1	27	30	AB; AB4	Euro 99,98 L. 193.598	Euro 69,03 L. 133.665	VARIAZIONE D'UFFICIO del 27/07/1985 n. 90475 .1/1985 in atti dal 15/02/2001 (protocollo n. 34919) S.E. .30988/2001
Notifica								Partita				
Annotazioni				VARIA CON LA PC.79 DEL FG.23								

INTESTATO

INTESTATO		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.				02552950400*		(1) Proprieta' per 1/1	
1	SOCIETA' IMMOBILIARE COSTRUIRE 2000 SRL con sede in BELLARIA-IGEA MARINA						
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/12/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 14423 1/2007 in atti dal 24/12/2007 Repertorio n. : 31385 Rogante: GORI MARCO Sede: CESENATICO COMPRAVENDITA					

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di FORLI Richiedente: ZANCHINI

Data: 02/11/2009 - Ora: 08.56.24

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/11/2009

Visura n.: FO0214192 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di CESENATICO (Codice: C574)
	Provincia di FORLI
	Foglio: 23 Particella: 631
Catasto Fabbricati	Dati relativi all'immobile selezionato

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza			
	Urbana				Cens.	Zona						
1		23	631				area urbana		26 m²			DIVISIONE del 12/12/2003 n. 53226 .1/2003 in atti dal 12/12/2003 (protocollo n. FO0273372) DIVISIONE -MOD .58 N.130389

Indirizzo VIA BOSCABELLA piano: T;

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOCIETA' IMMOBILIARE COSTRUIRE 2000 SRL con sede in BELLARIA-IGEA MARINA	02552950400*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/12/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 14424 .1/2007 in atti dal 24/12/2007 Repertorio n. 31385 Rogante: GORI MARCO Sede: CESENATICO COMPRAVENDITA		

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di FORLI Richiedente: ZANCHINI STEFANO

Piano Particolare

Comune di:	CESENA - CESENATICO	Progetto:	RISANAMENTO SCARICHI 50 - 55 - 136 - 137 - 138 - LOCALITA' CAPANNAGUZZO
O.d.I.:	10900087032		

[illegible]

Contratto n.		001		Tipologia: Acquisizione										
Proprietario		Dritto		Nato/a:		II		Residente in:		Telefono:		C.F./Partita I.V.A.		
IMMOBILIARE COSTRUIRE 2000		Proprietà' per 1/1		sede in BELLARIA-IOEA MARINA								2552950400		
Acquisizione														
Qualità				C.I.		R.D. (€)		R.A. (€)		Area		Valore di mercato/€		
catastale		effettiva										Indennità/€		
Foglio	Part.	Sub.	Ha.	are	Ca.							0,00		
23	4	1	27	30	AREA EDIFL. DA PRG		2	99,98	69,03	202,00		0,00		
CESENATICO	SEMINATIVO	AREA EDIFL. DA PRG								36,00		0,00		
CESENATICO	AREA URBANA	AREA EDIFL. DA PRG								15,00		0,00		
CESENATICO	23	631	26									0,00		
114	628	114											0,00	



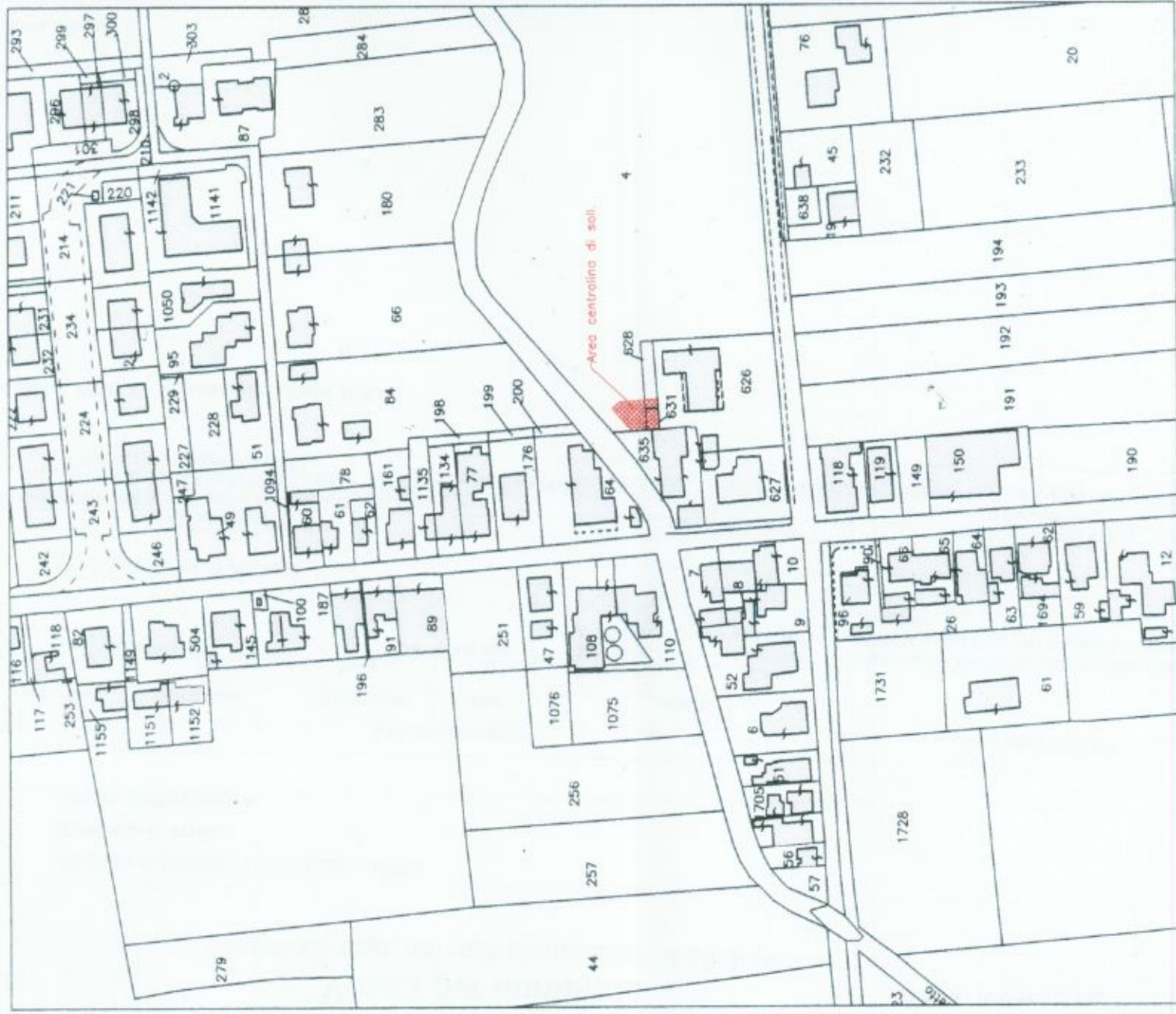
HERA S.p.A. - Holding Energia Risorse Ambiente
Sede: Viale C. Dele Pichef 2/4 40100 Bologna
Tel. 051.287112 fax. 051.250418
Cod. Fisc./P. IVA Reg. Imp. Bologna 0424532076
Capitale Sociale int. vers. € 1.016.757.029

ALLEGATO "A"

O.d.L. 109/0087032 CnA n. 001 - "Capannaguzzo"



Comune di Cesenatico Foglio 23



PLANIMETRIA CATASTALE Scala 1:2000

Data: 14/10/2009 - Ora: 09.01.24

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 14/10/2009

Visura n.: FO0200127 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di CESENATICO (Codice: C574)
Catasto Terreni	Provincia di FORLI Foglio: 23 Particella: 4

Immobile										DATI DERIVANTI DA	
N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO							
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha are ca			Dominicale	Agrario	
1	23	4			SEMINATIVO 2	1	27 30	AB; AB4	Euro 99,98 L. 193.598	Euro 69,03 L. 133.665	VARIAZIONE D'UFFICIO del 27/07/1985 n. 90475 .1/1985 in atti dal 15/02/2001 (protocollo n. 34919) S.E. 30988/2001
Notifica				Partita							
Annotazioni				VARIA CON LA PC.79 DEL FG.23							

INTESTATO			DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N.						(1) Proprieta' per 1/1
1	SOCIETA' IMMOBILIARE COSTRUIRE 2000 SRL con sede in BELLARIA-IGEA MARINA				02552950400*	
DATI DERIVANTI DA			ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/12/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 14423 1/2007 in atti dal 24/12/2007 Repertorio n. : 31385 Rogante: GORI MARCO Sede: CESENATICO COMPRAVENDITA			

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di FORLI Richiedente: ZANCHINI

Allegato 2
Stralcio P.R.G.

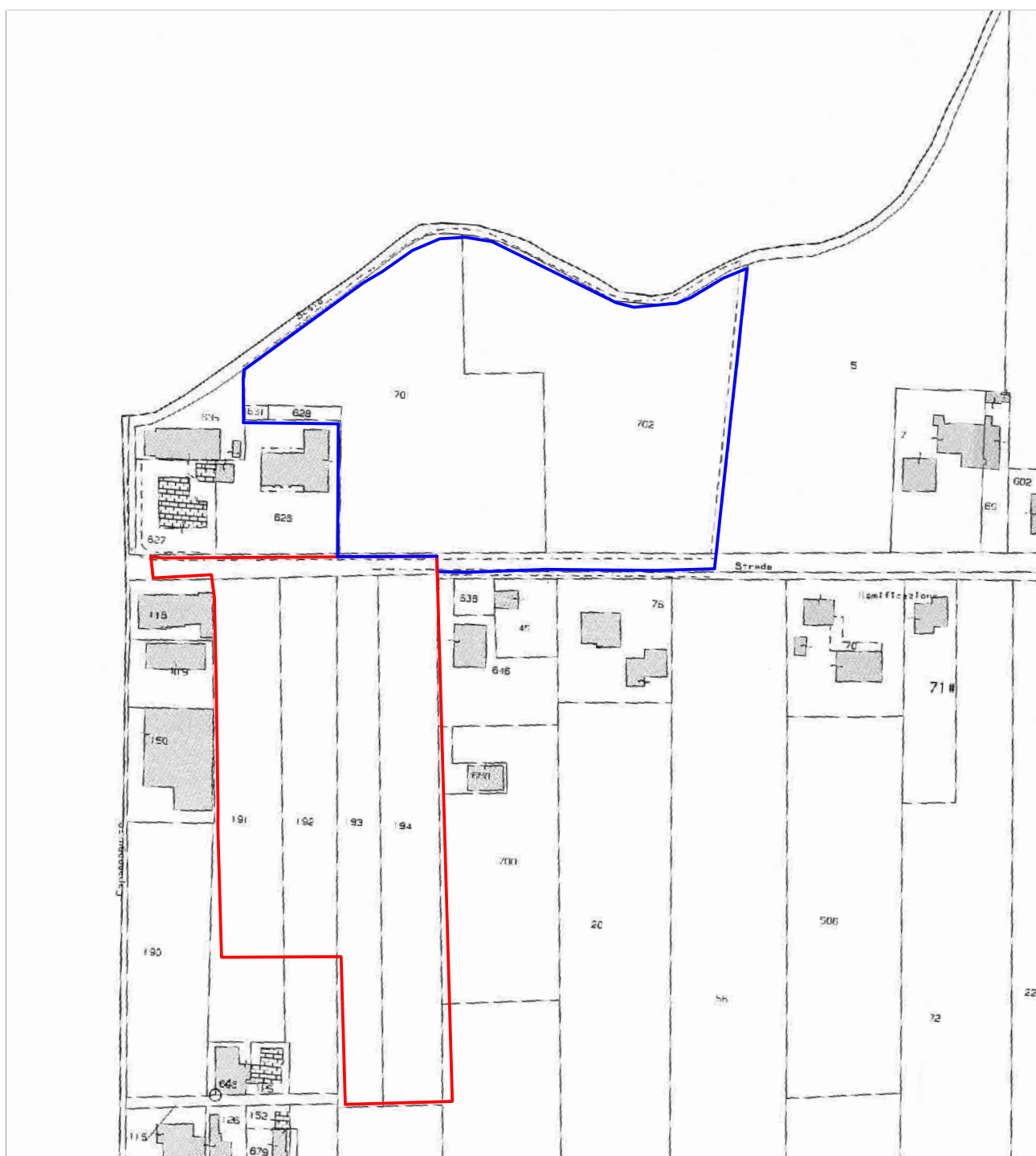


STRALCIO P.R.G. scala 1:2000

Allegato 3
Stralcio P.S.C.

Allegato 4

Estratto di mappa catastale



ESTRATTO DI MAPPA scala 1:2000

Allegato 5

Tabella riepilogativa superfici urbanistiche di progetto

	COMPARTO P.P. 35 - superfici espresse in mq					
	SIT			PROGETTO		scarto
s. TERRITORIALE	25360			25360,63		0,63
s. FONDIARIA	4800			4769,03		-30,97
s. STRADE	3930			3944,31		14,31
s. PARCHEGGI	1822			1838,99		16,99
s. VERDE	14808			14808,29		0,29
	1° STRALCIO			2° STRALCIO		
	SIT	PROG.	scarto	SIT	PROG.	scarto
s. TERRITORIALE	13440	13440,01	0,01	11920	11920,62	0,62
s. FONDIARIA	2544	2543,25	-0,75	2256	2225,78	-30,22
s. STRADE	2083	2156,97	73,97	1847	1787,34	-59,66
s. PARCHEGGI	965	971,74	6,74	857	867,25	10,25
s. VERDE	7848	7768,05	-79,95	6960	7040,24	80,24
		di cui	70,20			
		di cui	11,98			
		di cui	150,58			
	IMPIANTI TECNOLOGICI					
s. IMPIANTI TECN.	150,58					
s. PARCHEGGI	70,20					
s. VERDE	11,98					
TOTALE	232,76					