



# COMUNE DI CESENA

Processo verbale delle deliberazioni del Consiglio Comunale

Seduta del **29/11/2018** - delibera n. **47**

**OGGETTO:** MODIFICHE AL “CODICE DI ASSEGNAZIONE DELLE AREE PRODUTTIVE E POLIFUNZIONALI NONCHE’ DI AREE EDIFICABILI NEI COMPARTI PEEP E DI AREE PER L’ERP NEL PRG 2000”.

L'anno **(2018)**, il mese di **NOVEMBRE**, il giorno **VENTINOVE**, si è adunato il Consiglio Comunale, in seduta pubblica di prima convocazione, previo avviso scritto notificato in tempo utile ai consiglieri.

Presiede il cons. **ANDREA PULLINI - Presidente Consiglio Comunale**  
Assiste il **Vice Segretario dr. ANDREA LUCCHI**

Risultano presenti i Consiglieri:

COGNOME NOME		COGNOME NOME	
<b>LUCCHI PAOLO</b>	<b>P</b>	<b>MOLARI CATERINA</b>	<b>P</b>
<b>BIGUZZI LEONARDO</b>	<b>P</b>	<b>MORETTI MARIA LAURA</b>	<b>A</b>
<b>BRACCI FEDERICO</b>	<b>P</b>	<b>PULLINI ANDREA</b>	<b>P</b>
<b>CAPPONCINI CLAUDIO</b>	<b>P</b>	<b>ROSSI ENRICO</b>	<b>P</b>
<b>CASALI MARCO</b>	<b>A</b>	<b>ROSSINI FILIPPO</b>	<b>P</b>
<b>CASTELLUCCI SEBASTIANO</b>	<b>P</b>	<b>ROSSO GIORGIO GUSTAVO</b>	<b>A</b>
<b>CECCARONI CLAUDIA</b>	<b>P</b>	<b>SANTERO CHIARA</b>	<b>A</b>
<b>CECCARONI DAVIDE</b>	<b>P</b>	<b>SPINELLI STEFANO</b>	<b>P</b>
<b>D’ALTRI SILVIA</b>	<b>P</b>	<b>SANTI VANIA</b>	<b>P</b>
<b>FORMICA DOMENICO</b>	<b>P</b>	<b>ZIGNANI SIMONE</b>	<b>P</b>
<b>GUIDUZZI NATASCIA</b>	<b>P</b>	<b>ZOFFOLI GILBERTO</b>	<b>P</b>
<b>MAGNANI LUCA</b>	<b>P</b>	<b>ZUCCATELLI GIUSEPPE</b>	<b>A</b>
<b>MAZZONI CRISTINA</b>	<b>P</b>		

Presenti: n. 20 - Assenti: n. 5

Vengono nominati scrutatori i Consiglieri:

SEBASTIANO CASTELLUCCI  
LUCA MAGNANI  
GILBERTO ZOFFOLI

Sono presenti gli Assessori:

CARLO BATTISTINI - SIMONA BENEDETTI - CHRISTIAN CASTORRI - FRANCESCA LUCCHI - MAURA MISEROCCHI - ORAZIO MORETTI - LORENZO ZAMMARCHI

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### **Premesso che:**

- con deliberazione consiliare n.49 del 29/06/2017 è stato approvato il “Codice di Assegnazione delle aree produttive e polifunzionali nonché di aree edificabili nei comparti Peep e di aree per l’Erp nel PRG 2000”;
- tale codice disciplina la gestione delle aree produttive di iniziativa pubblica (Piani per gli Insediamenti produttivi PIP, Piani particolareggiati di Iniziativa pubblica PPIP), la gestione delle aree residenziali destinate a Piani per l’edilizia economica e popolare (PEEP) e la gestione delle aree residenziali destinate a edilizia residenziale pubblica (ERP);

### **Considerato che:**

- il frequente utilizzo delle suddette norme regolamentari ha permesso di testarne l’efficacia operativa ed ha evidenziato la necessità di rivisitare alcuni elementi al fine di tener conto sia delle sopravvenute e rilevanti trasformazioni intercorse nella materia della gestione del territorio che del profondo mutamento del generale contesto economico finanziario;
- le modifiche ed integrazioni che si ritiene di dover introdurre riguardano:

#### 1) AREE PRODUTTIVE

##### - Parte prima Capo I Aree produttive di Iniziativa Pubblica, Art 3, comma 2°:

il settore competente viene individuato da atti aventi natura organizzativa e non nel corpus normativo del Codice;

##### - Parte prima Capo II Aree produttive di Iniziativa Privata, Art 16 :

eliminazione della previsione contenuta al terzo comma lettera “c)” riguardante la acquisizione onerosa da parte del Comune di edifici o parte di essi ai fini di promuovere politiche insediative di carattere pubblico.

Si ritiene che tale disposizione sia superata e debba essere eliminata sia perché non più sostenibile per la finanza pubblica comunale sia per la effettiva e concreta mancanza di domanda insediativa, dovuta al mutato contesto economico-finanziario ed alla consistente disponibilità sul mercato immobiliare di edifici esistenti utilizzabili per destinazioni produttive/polifunzionali;

modifica delle previsioni contenute alla lettera “e)” riguardante precisazioni e dettagli sulla condizione delle aree urbanizzate da cedere al Comune.

Si ritiene utile prevedere che, prima della cessione al Comune dei lotti edificabili, il soggetto attuatore abbia realizzato le opere di urbanizzazione, sia avvenuto il collaudo provvisorio delle medesime e che l’area oggetto di cessione sia già sistemata ed idonea alla immediata edificazione;

##### - inserimento art. 16 bis NORME TRANSITORIE:

i contenuti della norma introdotta sono rilevanti ai fini delle disposizioni regolamentari riguardanti il coordinamento con le sopravvenute disposizioni della L.R. 24/2017. Tale normativa all’art. 3 dispone tempistiche e modalità attuative degli strumenti urbanistici vigenti con riguardo al termine di convenzionamento dei piani attuativi, indicato nel 31.12.2022 ed alla previsione, nella convenzione medesima, dell’immediato avvio dell’attuazione degli interventi previsti.

Nel caso di specie si ritiene necessario introdurre anche la previsione immediata della localizzazione delle aree destinate alle politiche insediative di interesse pubblico, l'individuazione del soggetto attuatore e delle modalità attuative.

La fattispecie prevista all'art 16 comma 3 lettera "a)" relativo alla "cessione della superficie edificabile al Comune, da parte del soggetto attuatore, al prezzo definito al successivo art. 17, comma 1a)" comporta, in ragione della firma della convenzione urbanistica del PUA, un immediato quanto notevole impegno finanziario da parte dell'Ente per l'acquisizione delle aree e, successivamente, per sostenere i costi delle urbanizzazioni di competenza.

A fronte di tale cospicuo impegno finanziario è necessario, per il Comune, che sussistano condizioni di assoluta certezza sulla concreta e ultimata attuazione complessiva dell'Area di Trasformazione per evitare criticità e rischi sul completo raggiungimento delle finalità perseguite.

Criticità che potrebbero comportare profili di irregolarità anche sotto l'aspetto della correttezza della spesa pubblica nel caso di mancata realizzazione dell'insediamento.

Si ritiene pertanto che, nel contesto rappresentato dalla lettera "a)" il Comune possa corrispondere al titolare del PUA le somme dovute per l'acquisizione delle aree e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione solo al momento della loro cessione e previo collaudo provvisorio delle medesime opere di urbanizzazione.

In caso di inadempienze le somme complessive anzidette potranno essere corrisposte dal Comune allo stesso soggetto solo dopo l'avvenuta regolarizzazione degli adempimenti e previo collaudo provvisorio delle opere.

## 2) AREE RESIDENZIALI

### - Art. 20 - Procedure di invito A) Bandi:

viene aggiunta una condizione che permette all'Amministrazione Comunale di introdurre, per bandi aventi particolari caratteristiche o interesse, ulteriori limitazioni o condizioni di partecipazione tra cui le soglie di reddito.

viene aggiunta, inoltre, la possibilità che una quota delle superfici possa essere utilizzata, per l'affitto e la vendita, a servizi residenziali finalizzati alla promozione del III Settore.

### - Art. 25 - Prezzo di vendita locazione alloggi e servizi - Precisazioni:

viene aggiunta una possibilità, della quale può discrezionalmente avvalersi il titolare dell'intervento abitativo, che consente una variazione di prezzo massimo di vendita e relativo canone di locazione, contenuta nel limite del 10%, degli alloggi appartenenti allo stesso edificio.

Tale possibilità è subordinata sia alla presenza di specifiche caratteristiche dell'alloggio (dimensionali, prestazionali e di posizione) che al rispetto del prezzo complessivo e relativo canone di locazione, dell'intero edificio. Le suddette variazioni devono essere formalmente comunicate al Comune.

### - Allegati

ALLEGATO A: SCHEMA TIPO CONVENZIONE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ AREE RESIDENZIALI - SCHEMA TIPO di CONVENZIONE PER LA CESSIONE IN PROPRIETÀ DI AREE PEEP GIÀ CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE.

Modifica dell'art. 10 dello schema nella parte in cui è prevista la risoluzione della convenzione in caso di mancata realizzazione/vendita degli alloggi da parte della ditta assegnataria.

Nel Codice vigente tale risoluzione comporta la retrocessione del lotto al Comune che deve comunque corrispondere un indennizzo all' acquirente definito tramite stima peritale compiuta da tre tecnici.

La formulazione dello schema risale agli anni novanta che hanno visto un mercato immobiliare e una richiesta insediativa notevolmente diversa e lontana da quella attuale. Mentre in passato potevano ricorrere le circostanze per cui era possibile, nei rari casi di inadempienza, definire un subentro sia per la validità della graduatoria che per l'interesse del mercato alla collocazione degli immobili, oggi la situazione è mutata completamente e non ricorrono più tali condizioni anche per la presenza sul mercato di un consistente patrimonio abitativo invenduto.

E' da rilevarsi inoltre che non pare giustificabile sotto il profilo del corretto rapporto pubblico-privato che una inadempienza (mancata realizzazione/vendita degli alloggi) da parte di tale soggetto privato debba riflettersi sull'Ente e incidere pesantemente sotto il profilo finanziario con significative ripercussioni sul bilancio.

**Valutato** opportuno pertanto provvedere alla modifica del "Codice di Assegnazione delle aree produttive e polifunzionali nonché di aree edificabili nei comparti Peep e di aree per l'Erp nel PRG 2000" nelle parti e per le considerazioni e motivazioni espresse al precedente "**Considerato che**";

**Visto** il testo delle modifiche allegato alla presente deliberazione sotto la lettera "A";

Su conforme proposta del Settore Governo del Territorio;

**Attesa** la propria competenza ai sensi dell'art.42, D.L.vo n.267/2000;

**Visti** i pareri di cui all'art.49, D.L.vo n.267/2000, di seguito riportati;

**Rilevato** che la presente deliberazione non ha riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sullo stato patrimoniale dell'Ente;

**Esaminata** in 2<sup>a</sup> Commissione consiliare il 20/11/2018, come da copia del verbale in atti;

La votazione registra il seguente esito:

consiglieri presenti: 20            votanti: 14

astenuti: 6 (Capponcini, Ceccaroni C., Guiduzzi [Mov. 5 Stelle Cesena] – Formica, Spinelli  
[Libera Cesena] – Santi [Cesena Siamo Noi])

favorevoli: 14 (PD – CESENA CITTA' APERTA – GRUPPO MISTO)

## **D E L I B E R A**

**1 - di approvare** le modifiche al Codice di Assegnazione delle aree produttive e polifunzionali nonché di aree edificabili nei comparti Peep e di aree per l'Erp nel PRG 2000" allegato alla presente deliberazione sotto la lettera "A";

**2 - di dare atto** che la presente deliberazione non ha riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sullo stato patrimoniale dell'Ente.

**PARERI**

*(ai sensi dell'art. 49, D.L.vo n.267/2000)*

PARERE REGOLARITA' TECNICA FAVOREVOLE

**ANTONIACCI EMANUELA**

ATTESTAZIONE DI NON NECESSITA' PARERE CONTABILE

**SEVERI STEFANO**

---

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

IL VICE SEGRETARIO

**ANDREA PULLINI**

**ANDREA LUCCHI**

---

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Cesena il giorno 7 DICEMBRE 2018 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Cesena, 7/12/2018

IL FUNZIONARIO INCARICATO

LUCIA BOLOGNESI

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Si dichiara, a norma del comma 3, art.134, D.L.vo n.267 del 18 agosto 2000, che la deliberazione è esecutiva dal 18/12/2018.

IL FUNZIONARIO INCARICATO

LUCIA BOLOGNESI

---