



COMUNE DI CESENA

Processo verbale delle deliberazioni del Consiglio Comunale

Seduta del **25/03/2021** - delibera n. **21**

OGGETTO: RISOLUZIONE ACCORDO EX ART 11 DELLA L 241/90 SOTTOSCRITTO IN DATA 11.04.2016 CON SAN GIORGIO IMMOBILIARE SRL E CONSEGUENTE ADOZIONE VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 15 DELLA LR 47/78.

L'anno **(2021)**, il mese di **MARZO**, il giorno **VENTICINQUE**, si è adunato il Consiglio Comunale, in seduta pubblica di prima convocazione, in modalità di videoconferenza, previo avviso scritto notificato in tempo utile ai consiglieri.

Presiede il cons. **NICOLETTA DALL'ARA - Presidente Consiglio Comunale**
Assiste il **Segretario Generale dr.ssa MANUELA LUCIA MEI**

Risultano presenti i Consiglieri:

COGNOME NOME		COGNOME NOME	
LATTUCA ENZO	P	MONTI FEDERICA	P
BARATELLI BEATRICE	P	PLUMARI LORENZO	P
BIGUZZI FABIO	P	ROSSI ANDREA	A
CAPPONCINI CLAUDIO	P	ROSSI ENRICO	A
CASTAGNOLI ENRICO	P	ROSSI FRANCESCO	P
CELLETTI ANTONELLA	P	ROSSINI FILIPPO	P
CEREDI GIANNI	P	SANTERO CHIARA	P
DALL'ARA NICOLETTA	P	SIROTTI GAUDENZI ENRICO	P
DI PLACIDO LUIGI	P	STRINATI ARMANDO	P
GERBINO GAETANO	P	TOMBETTI FRANCESCA	P
GIUNCHI ANGELA	P	VALLETTA VITTORIO	P
MAGNANI AMEDEO	P	VERGAGLIA ANDREA	P
MAGNANI LUCA	P		

Presenti: n. 23 - Assenti: n. 2

Vengono nominati scrutatori i Consiglieri:

LORENZO PLUMARI
FILIPPO ROSSINI
ENRICO CASTAGNOLI

Sono presenti gli Assessori:

CHRISTIAN CASTORRI - CAMILLO ACERBI - LUCA FERRINI - CARMELINA LABRUZZO -
FRANCESCA LUCCHI - CRISTINA MAZZONI - CARLO VERONA

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- il Comune di Cesena è dotato di PRG (PRG 2000) approvato con delibere di Giunta Provinciale n. 95 del 29.03.2003, n. 348 del 29.07.2003, n. 372 del 18.10.2005 e n. 165 del 08.05.2007;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 06.02.2014, esecutiva dal 10.03.2014, è stata adottata la variante specifica al PRG, denominata n. 1/2014, inerente disposizioni di salvaguardia territoriale ed urbanistica nel periodo di redazione dei nuovi strumenti urbanistici comunali e recepimento di prescrizioni cogenti di cui alla L.R. 30.07.2013 n.15, ai sensi dell'art. 41 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i. e con le procedure di cui all'art. 21 della L.R. n. 47/78 e s.m.i., con la quale si prevedeva la modifica della destinazione urbanistica di alcuni comparti di trasformazione da AT (area di trasformazione) a zona agricola, previsioni rivelatesi sovradimensionate rispetto alle reali esigenze insediative, così da essere solo in minima parte realizzate ed in fase di realizzazione;
- in data 23.04.2013 è stato sottoscritto l'accordo di programma preliminare riguardante la variante urbanistica di diverse aree comprese nel territorio comunale con la previsione della cessione a titolo gratuito a favore del Comune di 44 unità immobiliari da destinare ad alloggi sociali da parte di soggetti privati che avevano manifestato interesse alla iniziativa a seguito di avviso pubblicato in data 11.5.2011;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 in data 25.2.2016 il procedimento previsto con l'accordo preliminare del 23.04.2013 è stato concluso, non procedendo alla sottoscrizione dell'accordo definitivo per rinuncia della maggior parte dei soggetti proponenti ed il conseguente venir meno dei requisiti di urgenza e di rilevante interesse pubblico dell'iniziativa ;
- uno dei soggetti privati firmatari dell'accordo preliminare, San Giorgio Immobiliare srl, aveva comunque espresso la volontà di raggiungere un accordo definitivo, modificando il progetto urbanistico a suo tempo proposto, al fine di potere acquisire un positivo parere da parte di ARPAE;
- con nota in data 03.07.2015, oss. 71 PGN 58697 la ditta ha pertanto presentato osservazione alla variante n.01/2014, seconda pubblicazione, adottata con deliberazione C.C. n. 36 del 9.04.2015, e successivamente con nota PGN 0097094/35 del 10.11.2015, integrata in data 29.12.2015, PGN 115138, ha presentato osservazione all'accordo preliminare ;
- con tale osservazione la ditta, a fronte della conferma della cessione gratuita all'Amministrazione comunale di 7 alloggi per una SUL di 540 mq, ha proposto che le aree di proprietà, già comprese nel comparto produttivo 10/03 AT4a, fossero perimetrate in un comparto con funzioni residenziali, commerciali e di servizio sportivo e le relative dotazioni di spazi e funzioni pubbliche;
- con deliberazione di C.C. n. 14 del 25.02.2016 la proposta della San Giorgio Immobiliare srl è stata accolta, ed è stato altresì approvato lo schema di accordo, ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90, accessivo ed integrativo al provvedimento di approvazione della variante 01/2014, in considerazione dell'interesse del Comune all'acquisizione a titolo gratuito di unità immobiliari da destinare ad alloggi sociali, scopo che coincideva con gli obiettivi contenuti nell'allora programma di mandato;
- in data 11.04.2016 l'accordo di cui sopra è stato sottoscritto e con deliberazione di C.C. n. 19 del 17.03.2016, esecutiva dal 16.04.2016, è stata approvata la variante 1/2014, tra le cui previsioni vi era quella - nel compendio immobiliare di proprietà della ditta sopra indicata compreso fra Via Cerca, Via Calabria - di un'area di trasformazione residenziale integrata con usi ricreativi, sportivi, commerciali con previsione di una medio piccola struttura di vendita alimentare e di un'area cuscinetto rispetto all'insediamento produttivo esistente, per attrezzature sportive e la realizzazione dei seguenti interventi di interesse pubblico: circonvallazione nord della frazione, allargamento/adequamento della Via Calabria, realizzazione di un'area verde di filtro fra il cimitero ed il nuovo insediamento, realizzazione e cessione gratuita al Comune di 540 mq di alloggi sociali con area pertinenziale (Se) di almeno 750 mq;
- la capacità edificatoria assegnata all'insediamento è pari a 19.220 mq di SUL complessiva, dei quali 13.220 mq residenziali, 1.000 mq polifunzionali/commerciali, 5.000 mq sportivo-ricreativi ;
- la modalità di attuazione del comparto prevedeva l'approvazione di piano attuativo di iniziativa privata;

- la Soc. San Giorgio Immobiliare srl ha presentato in data 27.03.2018, con nota assunta al PGN 0036308/351, istanza di approvazione del piano urbanistico Attuativo per l'area di cui sopra;
- l'istanza è risultata incompleta e la documentazione tecnica necessaria è stata prodotta solo in data 02.01.2020, a seguito di numerose proroghe del termine per le integrazioni richieste dalla ditta;

PRESO ATTO che:

- la ditta attuatrice ha proposto al Comune di Cesena di risolvere in via bonaria l'accordo sottoscritto ai sensi dell'art. 11 della L.241/1990, mediante nota acquisita al protocollo comunale in data 01.07.2020 PGN 78551, richiedendo la modifica della attuale previsione urbanistica, il contestuale svincolo della fideiussione prestata e la eventuale cancellazione della trascrizione dell'atto nei pubblici registri e ciò in considerazione dei differenti interessi rispetto al patrimonio immobiliare della attuale proprietà, costituita da Crédit Agricole Italia SPA, socio unico della San Giorgio Immobiliare srl;
- in data 20.10.2020 la suddetta società ha inoltre chiesto di poter modificare la destinazione prevista dal PRG per i terreni interessati dal comparto in "territorio rurale, ambito della pianura centuriata" a seguito della risoluzione dell'accordo;
- il procedimento di approvazione del piano attuativo di iniziativa privata è stato pertanto interrotto, essendo venuto meno l'impulso della proprietà alla attuazione;

VERIFICATO che i capisaldi su cui è fondata la L.R. n. 24 del 21.12.2017 sono la riduzione del consumo di suolo e la rigenerazione come modalità sistematica dello sviluppo urbano e territoriale e ne costituiscono obiettivi primari :

- a) *il contenimento del consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile*
- b) *la rigenerazione dei territori urbanizzati e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia,*
- c) *la tutela e la valorizzazione del territorio nelle sue caratteristiche ambientali e paesaggistiche favorevoli al benessere umano e alla conservazione della biodiversità;*
- d) *la tutela e la valorizzazione dei territori agricoli e relative capacità produttive agroalimentari, salvaguardando le diverse vocazionalità tipiche che li connotano;*

TENUTO CONTO che le "Linee programmatiche per il mandato 2019-2024 - Cesena da (Ri-disegnare -La città di domani", di cui alla deliberazione consiliare n. 33 del 27.06.2019, promuovono la formazione del nuovo strumento urbanistico con i seguenti obiettivi :

- consumo di suolo a saldo zero
- rigenerazione partecipata degli spazi pubblici
- rigenerazione degli spazi privati
- politiche abitative
- quartieri e non periferie;

DATO ATTO che tra gli obiettivi generali nella formazione del PUG, espressi dalla Giunta comunale nella deliberazione n. 352 del 14.11.2019, vi sono quelli di :

- incrementare la vivibilità urbana attraverso la rigenerazione ed il completamento dei territori urbanizzati e degli ambiti urbani dismessi, contrastando la dispersione insediativa;
- dare impulso alla agricoltura, intesa come attività economica, identità territoriale e come paesaggio mettendo in atto sinergie fra produttori, associazioni, Fiera, Mercato, istituti professionali ed universitari;
- valorizzare il patrimonio paesaggistico fra paesaggio urbano e paesaggio rurale ;

RAVVISATO che:

- le rilevazioni relative alla crescita della popolazione nel territorio comunale indicano un costante innalzamento dell'età media della popolazione, con un numero sempre inferiore di nuovi nati con forte riduzione della domanda di nuovi alloggi sul territorio, specialmente per le frazioni che più si distanziano dal centro della città, come quella di San Giorgio ;

- alle nuove necessità dovrà essere data risposta mediante le trasformazioni dell'edificato esistente piuttosto che l'espansione in aree non urbanizzate ;

DATO ATTO che :

- l'Amministrazione Comunale ha espresso la volontà di assumere provvedimenti volti al governo delle trasformazioni urbanistiche, alla salvaguardia del territorio ed al contenimento del consumo del suolo, nel periodo di redazione dei nuovi strumenti urbanistici comunali, con l'obiettivo di ridurre la pressione insediativa sul territorio non urbanizzato ;
- tale volontà si è configurata anche nella considerevole riduzione del numero dei comparti di trasformazione previsti dal vigente PRG ancora non attuati e promuovendo politiche di riqualificazione e di rigenerazione urbana;

RITENUTO che:

- la realizzazione dell'edificato in espansione, previsto dall'accordo di cui sopra relativo all'area in località San Giorgio, via Cerca-Via Calabria, non sia in linea con gli obiettivi della L.R. 24/2017;
- la previsione insediativa approvata nel 2016 trovava fondamento nell'accordo con cui il privato si impegnavano alla realizzazione e cessione di alloggi sociali ma che non ha avuto alcuna attuazione ;

TENUTO CONTO che:

- per quanto l'impegno alla realizzazione dell'edificio destinato ad housing sociale sia garantito da una fideiussione che copre l'importo presunto per la realizzazione dell'intervento, con esclusione delle opere necessarie alla urbanizzazione del comparto, l'escussione della somma di 1.088.000 €, cifra molto elevata, è foriera di un probabile contenzioso con esito incerto, considerato che l'impegno era comunque collegato alla trasformazione urbanistica del comparto di fatto neppure avviata ;
- una risoluzione consensuale dell'accordo consente di eliminare una previsione edificatoria in coerenza con le strategie che l'amministrazione si è data fin dalle linee di mandato e comunque oggi sovradimensionata rispetto alle esigenze abitative della frazione ;

RICHIAMATO l'art. 11 della L. 241/1990 che consente, in accoglimento di osservazioni e proposte presentate, all'amministrazione procedente di concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati, al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo, si ritiene che la presente variante possa assumere i contenuti di un accordo coi privati secondo lo schema allegato;

VISTI:

- l'art. 4, comma 4, della L.R. 24/2017 che stabilisce che entro il termine perentorio per l'avvio di procedimento di approvazione del PUG possono essere adottati e completati procedimenti di approvazione delle varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente;
- l'art. 15, comma 4, della L.R. 47/78 che consente di apportare varianti agli strumenti urbanistici che non comportino un incremento della nuova capacità insediativa o incremento delle zone omogenee D maggiore del 3% per i comuni con popolazione sopra i 30.000 abitanti ;

Su conforme proposta del Settore Governo del Territorio;

Considerato che la presente delibera comporta effetti indiretti sul bilancio finanziario per minori entrate da IMU dovute alla modifica di destinazione urbanistica da comparto di trasformazione ad ambito della pianura centuriata;

Attesa la propria competenza ai sensi dell'art. 42 del D. Lgs 267/2000;

Acquisiti i pareri di regolarità tecnica della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs 267/2000, del Dirigente del Settore Governo del Territorio e del Settore Entrate Tributarie e Servizi Economico Finanziari

Esaminata in 2^a Commissione consiliare il 16/03/2021 come da copia del verbale in atti;

Udita la discussione, di cui copia in atti; entrano i cons. Rossi A. e Rossi E., si assenta la cons. Dall'Ara e il Vice Presidente Di Placido assume la presidenza della seduta.

Prima della votazione rientra la cons. Dall'Ara, risultano pertanto 25 presenti.

La votazione per appello nominale, registra il seguente esito:

LATTUCA ENZO	F
BARATELLI BEATRICE	F
BIGUZZI FABIO	F
CAPPONCINI CLAUDIO	F
CASTAGNOLI ENRICO	A
CELLETTI ANTONELLA	F
CEREDI GIANNI	F
DALL'ARA NICOLETTA	F
DI PLACIDO LUIGI	A
GERBINO GAETANO	F
GIUNCHI ANGELA	F
MAGNANI AMEDEO	F
MAGNANI LUCA	F
MONTI FEDERICA	F
PLUMARI LORENZO	F
ROSSI ANDREA	A
ROSSI ENRICO	F
ROSSI FRANCESCO	F
ROSSINI FILIPPO	F
SANTERO CHIARA	F
SIROTTI GAUDENZI ENRICO	F
STRINATI ARMANDO	F
TOMBETTI FRANCESCA	F
VALLETTA VITTORIO	A
VERGAGLIA ANDREA	F

PRESENTI 25

ASTENUTI 4 (Castagnoli, Di Placido, Rossi A./CAMBIAMO – Valletta/CESENA SIAMO NOI)
FAVOREVOLI 21 (PD – CESENA 2024 – LEGA- MOV. 5 STELLE CESENA)

Dopo la votazione la Presidente Dall'ara riprende la presidenza della seduta.

DELIBERA

1) DI APPROVARE lo schema di accordo ex art 11 L. 241/1990, allegato alla presente, - risolutivo del precedente accordo sottoscritto in data 11.04.2016 con la ditta San Giorgio Immobiliare srl - sul quale è già stato formalmente raccolto l'assenso preliminare da parte del soggetto interessato;

2) DI ADOTTARE, ai sensi dell'art. 41 della L.R. 20/2000 e dell'art. 15 della L.R. 47/1978, con le procedure dell'art. 21 della medesima L.R. 47/78, la variante cartografica e normativa al PRG vigente,

costituita dagli elaborati di seguito elencati, allegati alla presente:

Allegato A- relazione

Allegato B - Stralcio Norme di Attuazione

Allegato C – PS_ 2_1 Stralcio Tavole dei Sistemi

Allegato D- PG_ 2_6 Stralcio tavola servizi

Allegato E – Stralcio_PG_5_AT;

3) DI DARE ATTO che:

- gli elaborati costitutivi della variante contengono gli elementi cartografici e normativi definiti nella bozza di accordo;
- nel corso della pubblicazione si provvederà a chiedere alla Azienda USL di Cesena e all'ARPA il parere di cui all'art.19 della L.R. 04.05.1982 n.19, mentre il parere ex art. 13 L. 64/74 sulla sismica sarà richiesto alla Provincia in sede di formulazione delle riserve;
- la variante, determinando una sostanziale riduzione del dimensionamento sia polifunzionale che residenziale, non necessita della verifica di assoggettabilità a V.A.S.;

4) DI DARE ATTO infine che la presente delibera comporta effetti indiretti sul bilancio finanziario per minori entrate da IMU dovute alla modifica di destinazione urbanistica da comparto di trasformazione ad ambito della pianura centuriata.

PARERI

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

PARERE REGOLARITA' TECNICA FAVOREVOLE

ANTONIACCI EMANUELA

PARERE REGOLARITA' CONTABILE FAVOREVOLE

SEVERI STEFANO

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO GENERALE

NICOLETTA DALL'ARA

MANUELA LUCIA MEI

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Cesena il giorno 01/04/2021 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Cesena, 01/04/2021

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 12/04/2021.

IL FUNZIONARIO INCARICATO

LUCIA BOLOGNESI
