

## ALL. 1

### ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA LEGGE 07.08.1990 N. 241 per la RISOLUZIONE CONSENSUALE

**DELL'ACCORDO ART. 11 L. 241/1990 ACCESSIVO AL PROVVEDIMENTO DI  
APPROVAZIONE DELLA VARIANTE AL PRG 1/2014, CON RIFERIMENTO  
ALL'ACCOGLIMENTO DELLA OSSERVAZIONE N. 61 stipulato PER  
L'ACQUISIZIONE DI ALLOGGI SOCIALI CON LA SOCIETÀ SAN GIORGIO  
IMMOBILIARE S.R.L. e contestuale disciplina degli effetti conseguenti alla risoluzione**

#### Tra

**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

**San Giorgio Immobiliare s.r.l. (C.F. 03372520407)**, con socio unico **Crédit Agricole Italia S.p.A.** in persona dell'Amministratore Unico Fabrizio Carta, con sede legale in Cesena - 47522, Piazza Leonardo Sciascia n. 141

#### **Premesso che:**

- i terreni oggi interamente di proprietà della San Giorgio Immobiliare srl, posti fuori dal perimetro del territorio urbanizzato a nord est della frazione di San Giorgio in via Calabria, adiacenti al cimitero comunale di via della Cerca, individuati catastalmente al f. 30 con le p.lle n. 563, 585, 589, 603, 606, 608, 610, 612 e comprensivi di un fabbricato collabente posto sulla p.lla 588, per una superficie territoriale pari a circa 90.966 mq., all'approvazione del PRG 2000, avvenuta con delibera di Giunta Provinciale n. 348 del 29.07.2003, erano ricompresi in un'Area di Trasformazione di cintura a destinazione prevalentemente polifunzionale (art. 46 delle Norme di attuazione del PRG) denominata 10/03 AT4a.
- in data 23 Aprile 2013 è stato sottoscritto l'Accordo di programma preliminare riguardante la variante urbanistica di diverse aree comprese nel territorio comunale, in cui era prevista la 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 pubblico e con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 in data 25.2.2016 il cui procedimento è stato concluso non procedendo alla sottoscrizione dell'accordo definitivo per rinuncia della maggior parte dei soggetti proponenti, con il conseguente venir meno dei requisiti d'urgenza e di rilevante interesse pubblico dell'iniziativa ;
- uno dei soggetti privati firmatari dell'accordo preliminare - San Giorgio Immobiliare srl - ha comunque espresso la volontà di raggiungere un accordo definitivo, modificando il

progetto urbanistico a suo tempo proposto, riguardante i terreni sopra indicati, al fine di potere acquisire un positivo parere da parte di ARPAE;

- la medesima San Giorgio Immobiliare s.r.l. ha pertanto presentato osservazione sia alla variante n. 1/2014 -seconda pubblicazione- adottata con del. C.C. n. 36 del 09.04.2015 con nota in data 3.7.2015 (oss. 61 PGN 58697), sia all'Accordo preliminare, con nota PGN 0097094/35 del 10/11/2015, integrata in data 29 dicembre 2015, PGN 115138;
- con l'osservazione la ditta, a fronte della cessione gratuita all'Amministrazione comunale di 7 alloggi per una SUL di 540 mq, ha proposto che le aree di proprietà, già edificabili, comprese nel comparto 10/03 AT4a, assumessero diverse destinazioni urbanistiche comprendenti funzioni residenziali, commerciali e di servizio sportivo e le relative dotazioni di spazi e funzioni pubbliche;
- la proposta presentata è stata esaminata in linea tecnica in data 20.01.2016 e la Conferenza dei servizi si è espressa favorevolmente sulla proposta urbanistica seppure con alcune osservazioni/raccomandazioni di ordine tecnico di cui tener conto nella fase della progettazione del piano attuativo;
- con propria deliberazione n. 14 del 25.02.2016 il Consiglio Comunale ha :
  1. accolto la proposta di San Giorgio Immobiliare srl riguardante la previsione - nel compendio immobiliare di proprietà della ditta 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 con l'area produttiva esistente per attrezzature sportive
  2. a fronte della modifica delle previsioni edificatorie contenute nello strumento urbanistico, ha posto in carico al soggetto attuatore i seguenti interventi di interesse pubblico: circonvallazione nord della frazione, allargamento/adeguamento 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. previa sottoscrizione di accordo ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90 accessivo ed integrativo al provvedimento di approvazione della variante 01/2014, seconda pubblicazione, con riferimento all'accoglimento della osservazione n. 61;
  3. approvato lo schema di accordo, sottoscritto dal soggetto interessato in forma di atto d'obbligo e come tale immediatamente impegnativo per lo stesso;
  4. dato atto che l'accordo sarebbe diventato impegnativo per l'Amministrazione solo dopo la sottoscrizione da parte del Sindaco o suo delegato, ad avvenuta approvazione della variante n.1/2014, previa presentazione a cura del soggetto privato di garanzia fideiussoria commisurata al valore presunto degli alloggi da acquisire;

- In data 11.04.2016 è stato infine sottoscritto l'Accordo ai sensi dell'art. 11 della L. 241/1990 accessivo al procedimento di approvazione della variante al PRG 1/2014;
- l'art. 3 dell'Accordo sottoscritto ne definisce i contenuti e l'art. 4 stabilisce gli impegni che ne discendono, come di seguito specificati:
  - A) a carico del Comune: variazione urbanistica da area polifunzionale 10/03 AT4a ad area di trasformazione residenziale integrata con usi ricreativi, sportivi commerciali con previsione di una medio piccola struttura di vendita alimentare e di un'area di cuscinetto con l'area produttiva esistente per attrezzature sportive, da attuarsi mediante Piano Urbanistico Attuativo
  - B) a carico del privato: a fronte della attuazione delle previsioni insediative la realizzazione dei seguenti interventi di interesse pubblico:
    - circonvallazione nord della frazione;
    - allargamento/adequamento della via Calabria;
    - realizzazione e cessione gratuita al Comune di 540 mq di 7 alloggi sociali con area pertinenziale (Se) di almeno 750 mq, da cedere entro 5 anni dalla approvazione della variante al PRG;
    - allargamento di via Calabria sul fronte del comparto;

**Rilevato che:**

- i termini indicati nell'accordo per gli adempimenti da parte del soggetto proponente/attuatore sono:
  - presentazione dello strumento attuativo entro 2 anni dalla data di esecutività della delibera di approvazione della variante, (corrispondente al 16.04.2018);
  - consegna degli alloggi finiti entro 5 anni dalla medesima data di esecutività della delibera (corrispondente al 16.04.2021);
  - realizzazione degli interventi di urbanizzazione entro 10 anni dalla data di approvazione del PUA;
  - rilascio anche contestuale dei permessi di costruire delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
- il Comune ha assunto l'impegno relativo alla vigilanza sull'attuazione dell'accordo;
- l'accordo contiene inoltre l'espressa facoltà del Comune di "modificare e/o revocare in tutto o *in parte le previsioni urbanistiche approvate con il recepimento del presente accordo nel caso di mancato adempimento*";
- alla sottoscrizione dell'accordo, a garanzia dell'adempimento degli impegni assunti dal soggetto privato relativamente agli alloggi ERS è stata prestata fideiussione a prima richiesta, emessa in data 14.03.2016 dalla Cassa di Risparmio di Cesena spa (ora Crédit Agricole Italia) di importo pari a € 1.088.000,00 quale importo stimato corrispondente alla realizzazione dell'edificio da cedere al Comune;
- successivamente alla sottoscrizione, il Comune di Cesena ha approvato la Variante n. 1/2014 accogliendo la osservazione n. 61 e recependo le previsioni urbanistiche ivi descritte, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 25.02.2016 (esecutiva dal

16.04.2016) che ha introdotto la scheda del PUA “Accordo art. 11 L. 241/1990 e s.m.i. San Giorgio – Via Calabria, Via Cerca”, la quale prevede i seguenti indici urbanistici :

- SUL max residenziale 13.220 mq
- SUL max polifunzionale/commerciale 1000 mq
- SUL max sportivo/ricreativo 5000 mq
- la Soc. San Giorgio Immobiliare srl ha presentato in data 27.03.2018, nei termini previsti dall'accordo, con nota assunta al PGN 0036308/351, fascicolo: 2018/URB\_PUA/000001, istanza di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo per l'area di che trattasi;
- in data 23.04.2018, rilevate alcune carenze e imprecisioni negli elaborati che rendevano necessarie modifiche ed adeguamenti, il procedimento di approvazione del PUA è stato sospeso in attesa della trasmissione degli elaborati adeguati. La documentazione tecnica richiesta è stata prodotta in data 02.01.2020;
- in data 17.02.2020, visto l'avvicinarsi della scadenza del termine per la consegna degli alloggi ERS, oggetto dell'accordo, il Comune ha sollecitato chiarimenti circa lo stato di attuazione degli adempimenti previsti dall'accordo, con la finalità di dar corso al prosieguo dell'iter di approvazione dello strumento attuativo;
- in data 03.03.2020 la San Giorgio Immobiliare s.r.l. comunicava l'intenzione di fornire i chiarimenti richiesti successivamente ad alcune valutazioni relativamente a possibili opzioni o proposte alternative conformi all'accordo e contestualmente auspicava un incontro con l'amministrazione per verificare l'opportunità di differenti soluzioni;
- Considerato che :
  - lo scenario economico sensibilmente mutato dal 2011, data dell'avviso pubblico di avvio del procedimento esplorativo delle manifestazioni di interesse per la realizzazione di interventi di housing sociale, con evidenti riflessi sui valori di mercato dei beni immobili e nel corso del 2020 ulteriormente influenzato dagli effetti della pandemia;
  - la zona in cui è inserito il programma edilizio non è suscettibile di sviluppi insediativi;
  - nel quadro descritto dalla L.R. n. 24/2017, la Delibera di Giunta Comunale n. 352/2019 ha promosso politiche urbanistiche che limitano gli interventi di espansione fuori dal territorio urbanizzato a favore degli interventi di riuso e riqualificazione del territorio urbanizzato;
  - Crédit Agricole Italia Spa, socio unico della soc. San Giorgio Immobiliare srl, subentrata a far data dal 21.07.2018 a Crédit Agricole Cariparma, ha sviluppato differenti interessi rispetto al patrimonio immobiliare che le è pervenuto;

la soc. San Giorgio Immobiliare srl ha proposto al Comune di Cesena di risolvere in via bonaria l'Accordo sottoscritto ai sensi dell'art. 11 della L.241/1990, presentando istanza acquisita al protocollo comunale in data 01.07.2020 PGN 78551, richiedendo la modifica della attuale previsione urbanistica ed il contestuale svincolo della fideiussione prestata e la eventuale cancellazione della trascrizione dell'atto nei pubblici registri;

**Dato atto che:**

- l'istanza è stata istruita dai competenti uffici comunali ;
- in data 20.10.2020 la soc. San Giorgio Immobiliare srl ha 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;

**Tenuto conto che:**

- la L.R. n. 24 del 21.12.2017 ha indicato alle amministrazioni comunali del territorio regionale gli obiettivi da perseguire nelle attività di regolazione, controllo e monitoraggio degli usi e delle trasformazioni del territorio, i quali sono stati pienamente recepiti con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 27.06.2019 "Linee programmatiche per il mandato 2019-2024 – Cesena da "Ridisegnare – la città di domani", i cui capisaldi sono la riduzione del consumo di suolo e la rigenerazione come modalità sistematica dello sviluppo urbano;
- La realizzazione dell'edificato in espansione, previsto dall'accordo di che trattasi, non è in linea con gli obiettivi della L.R. 24/2017 e le politiche dell'amministrazione comunale come espressi con delibera di C.C. n. 33/2019 e delibera di G.C. n. 352/2019, trattandosi di previsione inserita con l'approvazione del PRG 2000 e modificata nel 2016 con la variante al PRG 1/2014;
- In uno scenario di riduzione delle esigenze insediative connesse all'andamento demografico, alle nuove necessità dovrà essere data risposta mediante le trasformazioni dell'edificato esistente piuttosto che l'espansione in aree non urbanizzate;

**Considerato che:**

- l'impegno alla realizzazione dell'edificio destinato ad housing sociale è garantita da una fideiussione che copre l'intero costo presunto dell'opera, ma non le opere necessarie alla urbanizzazione del comparto, nel quale l'edificio dovrebbe essere costruito, intervento che, anche escutendo la garanzia, resterebbe irrealizzabile senza sostenere ulteriori spese a carico della collettività, con indubbia perdita del controvalore pubblico dell'operazione;
- a fronte della mancata realizzazione dell'intero intervento, l'escussione della fideiussione risulterebbe esorbitante e foriera di un indubbio contenzioso con esito incerto, tenendo conto che la realizzazione e cessione al Comune degli alloggi sociali costituiva la compensazione a favore del pubblico della variazione di destinazione urbanistica delle aree interessate;
- una risoluzione consensuale dell'accordo porta alla eliminazione di una previsione edificatoria oggi sovradimensionata per la frazione di San Giorgio, non coerente con le strategie che l'amministrazione si è data fin dalle linee di mandato, senza il vincolo dell'accordo sottoscritto nel 2016;

- con le motivazioni sopra indicate, le parti hanno pertanto concordato sulla risoluzione dell'accordo sottoscritto in data 11.04.2016 ai sensi dell'art. 11 della L. 241/1990, per l'area di trasformazione sita in località San Giorgio di proprietà della San Giorgio Immobiliare s.r.l.;

**Richiamato** l'art. 11 della Legge 7 Agosto 1990 n. 241 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;

**Vista** la Deliberazione del Consiglio Comunale n. .... del ..... con la quale è stato approvato lo schema del presente accordo;

**Tutto ciò premesso, fra i predetti componenti si conviene e si sottoscrive il seguente accordo ai sensi dell'art. 11 della Legge 241/1990**

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

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.
2. L'accordo è concluso ed approvato secondo le procedure previste dell'articolo 11 della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e s.m.i. ed accede al procedimento di approvazione della variante al PRG vigente specificata al successivo art. 4.

**Art. 2 Oggetto**

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, l'Accordo sottoscritto in data 11.04.2016 ai sensi dell'art. 11 della L. 241/1990 accessivo al procedimento di approvazione della variante al PRG adottato con delibera di C.C. n. 36/2015 ed approvato con delibera di C.C. n. 19 del 17.03.2016, esecutiva dal 16.04.2016.

Il presente accordo inoltre integra, per le aree descritte in premessa, le destinazioni urbanistiche ed i parametri urbanistici-edilizi del PRG definiti al successivo art. 4.

**Art. 3 Ricognizione dello stato di attuazione**

Le parti danno atto che l'Accordo sottoscritto in data 11.04.2016 non ha avuto attuazione in nessuna delle sue parti, fatto salvo l'accoglimento della osservazione n. 61 del 3.7.2015 alla Variante al PRG n. 1/2014 -seconda pubblicazione- adottata con del. C.C. n. 36 del 09.04.2015 e l'approvazione della medesima variante al PRG che ha introdotto, sui terreni di che trattasi, un'area di trasformazione con destinazioni residenziali, commerciali e di servizio sportivo.

#### **Art. 4 Contenuti dell'accordo**

I contenuti dell'accordo sono i seguenti:

- Variazione urbanistica da area di trasformazione residenziale integrata con usi ricreativi, sportivi, commerciali a territorio rurale, ambito della pianura centuriata (art. 66 delle Nda del vigente PRG), per l'area di superficie pari a 90.966 mq di proprietà della società San Giorgio Immobiliare s.r.l. distinta catastalmente al f. 30 con le p.lle n. 563, 585, 589, 603, 606, 608, 610, 612 e comprensivi di un fabbricato collabente posto sulla p.lla 588.

#### **Art. 5 Decorrenza e durata**

Il presente atto raccoglie ed attesta il consenso del Privato in ordine agli obblighi indicati nei precedenti articoli ed è vincolante per lo stesso dalla data della sua stipulazione. Esso diventerà impegnativo e vincolante per l'Amministrazione solo a seguito della sottoscrizione da parte del Comune, successiva al provvedimento con il quale il Consiglio Comunale abbia approvato la variante urbanistica indicata al precedente art. 4.

#### **Art. 6 Restituzione delle fideiussioni**

Alla approvazione della variante urbanistica cui accede il presente accordo, indicata al precedente art. 4, il Comune di Cesena restituirà alla San Giorgio Immobiliare s.r.l. -Crédit Agricole Italia S.p.A.- la garanzia finanziaria rilasciata all'atto della stipulazione dell'accordo del 11.04.2016 e segnatamente:

Fideiussione Prot. n. 4578998/512/1204505 emessa da Cassa di Risparmio di Cesena S.p.A. -ora Crédit Agricole Italia S.p.A.- in data 14.03.2016 per l'importo di euro 1.088.000,00 a garanzia della realizzazione e cessione gratuita al Comune di Cesena di n. 7 (sette) alloggi di edilizia popolare.

#### **Art. 7 Disposizioni finali**

L'efficacia del presente accordo è subordinata al puntuale adempimento degli obblighi previsti all'art. 4.

Con il puntuale adempimento degli obblighi posti a carico delle parti dal presente accordo dagli artt. 4 e 6 esse dichiarano di non aver più nulla da pretendere a qualunque titolo l'una dall'altra.

#### **Art. 8 Controversie**

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