



COMUNE DI CESENA

SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO

Nr. Proposta: **42/2015**

Ufficio/Servizio: SERVIZIO AREE DI TRASFORMAZIONE

Istruttore: M. Chiara Magalotti

Il Relatore
ASS. MORETTI ORAZIO

il Dirigente
ANTONIACCI EMANUELA

barrare la casella corrispondente

proposta per la Giunta

I.E.

proposta per il Consiglio

ESITO COMMISSIONE CONSILIARE

- voto proposta di modifica
- dichiarazione di voto
- discussione

Il Presidente della Commissione

a cura della segreteria generale

numero delibera _____

I.E. Organo: Consiglio Giunta

Seduta del _____

INVIATA AI SEGUENTI SERVIZI:

Oggetto: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DEL COMPARTO 12/09 AT3 PIEVESESTINA-VIA DISMANO, COMPARTO ADIACENTE AL PEEP. PROROGA DEL TERMINE PER LA SOTTOSCRIZIONE DELLA CONVENZIONE URBANISTICA.

La Giunta Comunale, nella seduta del _____ ha deciso di _____

Il Segretario Generale Il Relatore

.....

- Presenti*
- Lucchi Paolo
 - Battistini Carlo
 - Benedetti Simona
 - Castorri Christian
 - Dionigi Tommaso
 - Lucchi Francesca
 - Miserocchi Maura
 - Moretti Orazio

La Giunta Comunale, nella seduta del _____ ha deciso di _____

Il Segretario Generale Il Relatore

.....

- Presenti*
- Lucchi Paolo
 - Battistini Carlo
 - Benedetti Simona
 - Castorri Christian
 - Dionigi Tommaso
 - Lucchi Francesca
 - Miserocchi Maura
 - Moretti Orazio

OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DEL COMPARTO 12/09 AT3 PIEVESESTINA-VIA DISMANO, COMPARTO ADIACENTE AL PEEP. PROROGA DEL TERMINE PER LA SOTTOSCRIZIONE DELLA CONVENZIONE URBANISTICA.

PREMESSO CHE:

-con delibera di Consiglio Comunale n 4 del 31.01.2013, esecutiva dal 18.02.2013 è stato approvato il Piano Urbanistico del comparto 12/09 AT3 Pievesestina, comparto adiacente al PEEP, in variante al PRG, presentato dai Sig.ri Borghetti Marco, Bartoletti Renato, Ferrini Luciana, Briglia Giorgio, Quattroelle s.r.l., Caiec Costruzioni s.p.a., Calisesi Pio, Calisesi Maria Grazia, Carloni Maria, Edil 95 s.r.l., Pasini Francesco, Sirri Teresa, Raggi Alves, Venturi Nello, Sacchetti Nello s.r.l., Valzania Ermes, Venturi Andrea, Venturi Fabio, Venturi Maurizio, Venturi Roberto, Venturi Secondo, Venturi Settimio, Pavolucci Maria, Venturi Mirka, Edificatrice Cooperativa Intercomunale Cesena Società Cooperativa;

-all'interno del comparto il Comune di Cesena è proprietario di una porzione di terreno della superficie catastale di mq. 22.446 al quale è attribuita una SUL di mq 3.367;

-all'interno dell'AT è prevista inoltre la realizzazione di un edificio destinato all'Edilizia Residenziale Pubblica (edificio M) per una SUL di mq 2.336 che si colloca in un lotto di compensazione aggiuntiva di mq 4.827 che dovrà essere ceduto al Comune dopo la stipula della convenzione del PUA; è prevista ulteriormente la realizzazione di 560 mq di SUL di ERP in accorpamento alla Sul dell'edificio N affacciato sulla nuova piazza, che spetterà al Comune;

-in data 12.06.2009 con atto del notaio Paolo Giunchi Rep. 162859 rac. 57773 è stato costituito il "Conorzio Borgo Pievesestina" a cui hanno aderito tutte le proprietà, fatta eccezione dei Sig.ri Borghetti Marco, Calisesi Pio, Calisesi Maria Grazia, Carloni Maria, Pasini Francesco, Sirri Teresa, Valzania Ermes, il cui oggetto sociale comprende la sottoscrizione in nome e per conto dei consorziati della convenzione urbanistica e la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Urbanistico Attuativo;

-con atto Rep.41865 del 20.12.2010 è stato sottoscritto fra il Comune e il Consorzio Borgo Pievesestina, un accordo finalizzato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione alle aree di proprietà del Comune ricadenti all'interno del comparto;

-con delibera di Consiglio Comunale n. 116 del 15.11.2012 l'Amministrazione comunale, modificando le precedenti decisioni, ha espresso la volontà di alienare l'area di sua proprietà ricadente all'interno del PUA mediante procedura di evidenza pubblica e con la delibera 4/2013 con cui è stato approvato il PUA del comparto, ha stabilito che la Ditta attuatrice garantisca la realizzazione delle opere di urbanizzazione del PUA assumendo anche la quota di opere spettanti al Comune fino a quando tale impegno non sarà assunto dall'acquirente dei terreni comunali e ha subordinato la stipula della convenzione urbanistica alla modifica dell'accordo convenzionale del 20.12.2010 Repertorio n. 41865, fra Comune e Consorzio Borgo Pievesestina al fine di esonerare il Comune da ogni spesa sia inerente la progettazione che la realizzazione delle opere di urbanizzazione;

PRESO ATTO CHE:

-in data 13.01.2015 il Presidente del Consorzio Borgo Pievesestina con lettera prot. 2880/351 del 14.01.2015, facendo seguito alla lettera precedente del 15.12.2014 con cui chiedeva il dilazionamento dell'importo delle fidejussioni a garanzia dell'esecuzione delle opere di

urbanizzazione, ha richiesto la proroga del termine previsto per la stipula della convenzione del PUA; tale richiesta di proroga porta come motivazione la crisi economica specialmente relativa al settore delle costruzioni, le difficoltà di accesso al credito e l'insostenibilità del gravame delle fidejussioni richieste;

-con successiva lettera del 19.01.2015 prot. 5130/351 del 21.01.2015 il Presidente del Consorzio Borgo Pievesestina ha precisato che la precedente richiesta di proroga va intesa per il periodo di un anno;

-ad oggi non si è proceduto alla modifica dell'accordo convenzionale fra Comune e Consorzio Borgo Pievesestina relativo alla progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione, preliminare alla stipula della convenzione urbanistica;

DATO ATTO CHE:

- l'art. 42 del Regolamento edilizio vigente stabilisce che la convenzione del PUA debba essere stipulata entro due anni dall'approvazione, decorsi quali il Piano dovrà essere nuovamente approvato; su richiesta motivata degli interessati, il termine per la sottoscrizione della convenzione urbanistica può essere prorogato di ulteriori due anni, purché non siano sopraggiunte varianti urbanistiche che incidano sulle previsioni attuative del PUA approvato;

-la Giunta Comunale con delibera n 218 del 02.07.2013 ha stabilito di assumere, in relazione alle richieste di proroga del termine per la stipula della convenzione urbanistica dei PUA, l'orientamento di concedere la proroga nei soli casi in cui la motivazione risulti specifica e prescindendo dalla generalizzata situazione di crisi economica e blocco del settore immobiliare;

-l'Amministrazione con delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 06.02.2014 ha adottato un provvedimento di anticipazione del Piano Strutturale con il quale sono state riviste le previsioni edificatorie del PRG vigente al fine di garantire un quadro di riferimento stabile all'interno del quale operare le scelte per il futuro del territorio; le modifiche della zonizzazione di PRG per la riduzione del consumo di suolo hanno escluso, secondo i criteri prestabiliti, l'Area di trasformazione 12/09, pur non essendo convenzionata, in virtù della avvenuta cessione da parte della Società Sacchetti Nello s.r.l., con atto del Segretario Generale del Comune di Cesena Dott.ssa Manuela Lucia Mei del 21.05.2010 Rep. n. 41822, del terreno di mq. 3.097 all'interno del comparto per l'ampliamento del plesso scolastico limitrofo, così come era previsto dal Programma Pluriennale di Attuazione, conservando l'edificabilità del terreno ceduto quale corrispettivo della cessione; non sono pertanto intervenute sull'Area di trasformazione dal momento dell'approvazione del PUA varianti urbanistiche che incidono sulle previsioni attuative;

RITENUTO di poter accogliere la richiesta di proroga del termine per la stipula della convenzione avanzata dal Consorzio Borgo Pievesestina pur non essendo sostenuta da specifiche motivazioni estranee alla crisi economica, in virtù della presenza all'interno del comparto di una significativa superficie di proprietà comunale in relazione alla quale pare opportuno prevedere un ulteriore lasso di tempo per la verifica delle possibilità di attuazione di quanto previsto, evitando di dover elaborare un nuovo Piano attuativo;

VISTO:

-l'art. 41 della L.R.20/2000 nella parte in cui richiama la normativa previgente;

Su conforme proposta del Dirigente del Settore Governo del territorio –Servizio Aree di Trasformazione;

ACQUISITI, in via preliminare i pareri ai sensi dell'art. 49 – D. Lgs. n. 267/2000 riportati in calce alla presente;

ATTESA la competenza della Giunta Comunale per l'approvazione dei Piani Attuativi conformi allo strumento urbanistico vigente, ai sensi della L. 106/2011 e, conseguentemente, per la concessione delle proroghe al termine per la stipula delle convenzioni urbanistiche;

A voti unanimi palesemente espressi;

DELIBERA

- 1. DI ACCOGLIERE**, ai sensi dell'art.42 del Regolamento edilizio, la richiesta di proroga del termine per la sottoscrizione della convenzione urbanistica del PUA del comparto 12/09 AT3 Pievesestina, comparto adiacente al PEEP, presentata dal Consorzio Borgo Pievesestina, per mesi 12 per la motivazione espressa in premessa ;
- 2. DI DARE ATTO** che la convenzione urbanistica del PUA dovrà quindi essere sottoscritta entro il 18.02.2016; decorso tale termine il PUA dovrà essere nuovamente approvato.
- 3. DI DARE ATTO** che la stipula della convenzione urbanistica, ai sensi di quanto stabilito con la delibera di Consiglio Comunale n 4 del 31.01.2013, dovrà essere preceduta dalla modifica dell'accordo convenzionale del 20.12.2010 Repertorio n. 41865 fra Comune e Consorzio Borgo Pievesestina al fine di esonerare il Comune da ogni spesa sia inerente la progettazione che la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Inoltre,

LA GIUNTA

Attesa l'urgenza di provvedere:

A voti unanimi palesemente espressi

DELIBERA

- **DI DICHIARARE** la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 – comma 4 – D.Lgs. n. 267/00.