

ACCORDO

**AI SENSI DELL'ART. 11 L. 241/90 ACCESSIVO ED INTEGRATIVO DEL
PROVVEDIMENTO DI APPROVAZIONE DELLA VARIANTE 1/2014 CON
RIFERIMENTO ALL'ACCOGLIMENTO DELLA OSSERVAZIONE 61
PRESENTATA DA S: GIORGIO IMMOBILIARE IN DATA 3.Luglio PER
L'ACQUISIZIONE DI ALLOGGI SOCIALI**

L'anno duemilasedici, oggi addìdel mese di

=.....=

TRA

COMUNE DI CESENA con sede in Cesena, Piazza del Popolo 9, C.F.
00143280402, rappresentato da il quale interviene in qualità
di.....

SAN GIORGIO IMMOBILIARE SRL con sede a Cesena in piazza L.
Sciascia 141, rappresentata da che interviene in qualità di
.....proprietaria degli immobili siti a S. Giorgio di Cesena in via
Cerca, via Calabria censiti al Catasto Terreni del Comune di Cesena foglio
30 pc 563, 589, 595, 603, 606, 608, 610, 612, 613, 616, e fabbricato
fatiscente censito al Catasto Fabbricati al foglio 30, pc. 588 con relativa area
di pertinenza di mq. 657;

Premesso che:

-il comma 1 dell'art. 7 bis della Legge regionale 24 marzo 2000, n. 20
"Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" afferma che la
pianificazione territoriale e urbanistica concorre alla realizzazione delle
politiche pubbliche per la casa, disciplinando l'attuazione degli interventi
edilizi, di recupero o in via subordinata di nuova costruzione, diretti a

soddisfare il fabbisogno di alloggi per le famiglie meno abbienti, in conformità alla legislazione vigente;

-l'Art. A-6-bis "Scelte strategiche per lo sviluppo delle politiche pubbliche per la casa" dell'Allegato della L.R. 20/2000 stabilisce nella quantità del 20 per cento gli alloggi di edilizia residenziale sociale, riferita al dimensionamento complessivo dei nuovi insediamenti residenziali previsti dalla pianificazione comunale ed altresì che, in via di prima applicazione, l'adeguamento della quota di alloggi di edilizia residenziale sociale può essere operato attraverso la stipula di accordi territoriali, promossi dalle Province con la partecipazione dei Comuni interessati e della Regione;

-con deliberazione della Giunta comunale n. 265 del 14/09/2010 il Comune ha definito gli indirizzi per la valutazione delle proposte di Accordi di Programma, finalizzati all'acquisizione di alloggi sociali su aree di riqualificazione urbana, di trasformazione, dismesse o con funzioni incongrue rispetto al contesto, di addensamento urbano, al fine di perseguire obiettivi di rilevante interesse pubblico sia in termini di migliori assetti urbani che di acquisizione di alloggi sociali attraverso un percorso trasparente;

-con delibera di Giunta comunale di n.127 del 05/04/2011 tali indirizzi sono stati integrati al fine di definire un Avviso pubblico, prevedendo ulteriori ambiti di possibile localizzazione delle proposte progettuali includendo, oltre alle aree dismesse e/o incongrue in rapporto ai tessuti contermini, anche le Aree di Trasformazione (AT) previste dal vigente strumento urbanistico nonché le zone di cui all'art. 51 "Piani Urbanistici Attuativi vigenti e pregresso PRG '85" delle Norme di Attuazione del PRG 2000.

-in attuazione degli indirizzi della Giunta comunale e in ossequio ai principi di

trasparenza e partecipazione è stato pubblicato l' "Avviso esplorativo per manifestazioni d'interesse inerente la realizzazione di interventi di housing sociale da attuarsi per mezzo dell'accordo di programma ai sensi dell'art. 34 D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 40 della L.R. 20/2000 e s.m.i." prot. Gen. n. 0032277/2011;

-entro il termine definito dal predetto Avviso per l'acquisizione delle proposte, sono pervenute 16 manifestazioni d'interesse esaminate dalla apposita Commissione tecnica nominata con determinazione dirigenziale n. 1215/2011.

- i verbali dei lavori della Commissione sono stati approvati con determinazione dirigenziale n. 1666/2011, unitamente alla graduatoria finale comprendente 11 proposte;

-in considerazione della estrema diversificazione delle offerte pervenute e anche al fine ottenere e dare informazioni o chiarimenti inerenti le proposte progettuali e la loro valutazione, si è svolta una fase di negoziazione con l'obiettivo di omogeneizzare le proposte carenti e di raggiungere un beneficio pubblico fra il 20 e 15%.

-al termine della fase di concertazione il Consiglio Comunale con Deliberazione del 26 luglio 2012 n° 70, esecutiva dal 14.08.2012, ha espresso l'assenso preliminare all'Accordo di Programma con 8 delle 10 ditte coinvolte nella negoziazione e ha autorizzato il Sindaco a procedere alla sua sottoscrizione;

- l'Accordo preliminare è stato sottoscritto in data 23.04.2013 fra Comune di Cesena, Provincia di Forlì-Cesena e le otto ditte proponenti ;

Considerato che:

- il Responsabile del Procedimento con lettera PGN 32578 del 7.5.2013 ha convocato la conferenza dei servizi preliminare tra tutti i soggetti, pubblici e privati, interessati alla conclusione dell'Accordo medesimo, come previsto dall'art. 40, comma 2, della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.i.;

- Come risulta dal verbale in data 28.6.2013, agli atti, la Conferenza ha posto diverse richieste/condizioni che sono state ritenute superabili tranne che per due proposte sulle quali ARPA ha espresso parere negativo, fra cui è compresa la proposta di San Giorgio Immobiliare srl;

Dato atto che

- nelle more dell'adozione dei nuovi strumenti urbanistici previsti dalla LR 20/2000 (PSC-RUE-POC) il Consiglio Comunale, con Delibera n° 7, in data 6 febbraio 2014 ha adottato una Variante al PRG, denominata 1/2014, "Disposizioni di salvaguardia territoriale ed urbanistica nel periodo di redazione dei nuovi strumenti urbanistici comunali e recepimento di prescrizioni cogenti di cui alla LR 30.7.2013 n°15" con la quale, fra l'altro, ha modificato la destinazione urbanistica dei comparti di trasformazione residenziale e produttiva per i quali non era stata sottoscritta la convenzione urbanistica, prevedendone la classificazione a territorio rurale

- con Delibera CC n° 36 in data 9 Aprile 2015 è stato controdedotto alle osservazioni ed ai pareri degli Enti ed approvata la variante 1/2014 disponendo la pubblicazione delle previsioni modificate in seguito ad osservazioni o a seguito di valutazioni per le quali si scioglieva una riserva inserita in adozione.

Rilevato che :

	-fra queste ultime, alcune modifiche adottate riguardano aree oggetto	
	dell' Accordo preliminare sopra richiamato sottoscritto in data 23.01.2013	
	compresa quella riguardante il compendio immobiliare di proprietà della	
	San Giorgio Immobiliare srl sopra descritto ;	
	- con la suddetta deliberazione consiliare 36/2015 è stata adottata la	
	modifica di destinazione urbanistica delle aree di proprietà della San	
	Giorgio immobiliare srl da Area di trasformazione ad ambito agricolo della	
	pianura bonificata;	
	-in seguito alla ripubblicazione, la San Giorgio Immobiliare srl con nota	
	PGN 58697 del 3.7.2015, ha presentato osservazione, cui è stato	
	attribuito il numero di ordine 61, nella quale è confermata la volontà di	
	procedere con l'accordo di programma sottoscritto mantenendo fede a	
	quanto in esso contenuto ed in particolare alla cessione al Comune di	
	sette alloggi completi per una superficie di mq. 540 ;	
	-in allegato alla osservazione sono presentati elaborati tesi a descrivere	
	le modifiche alla proposta originaria con la finalità di superare le criticità	
	emerse in fase istruttoria ed ostative alla stipula dell'accordo definitivo; in	
	particolare la proposta prevede che nel comparto siano ammesse	
	funzioni residenziali, commerciali e di servizio sportivo e le relative	
	dotazioni di spazi e funzioni pubbliche;	
	Dato atto che	
	- In data 26.10.2015 il Comune ha convocato con nota PGN 87183 del	
	12/10/2015 tutti i soggetti privati firmatari dell'accordo preliminare al fine	
	di verificare – in considerazione del profondo mutamento delle condizioni	
	del mercato immobiliare rispetto al momento in cui è stato avviato il	

procedimento- la sussistenza o meno dell'interesse a proseguire con la

sottoscrizione dell'accordo definitivo visto che la stipula dello stesso

prevede consistenti garanzie finanziarie a carico dei privati ;

-nel corso dell'incontro, al quale hanno partecipato tutti i soggetti

interessati, o a seguito dello stesso, la maggior parte delle ditte coinvolte

ha sottoscritto e rilasciato rinuncia alla proposta di accordo con

esclusione della S. Giorgio Immobiliare srl ;

- la **S. Giorgio Immobiliare srl** ha espresso la volontà di concludere

l'Accordo modificando il progetto urbanistico al fine di potere acquisire il

parere favorevole di ARPA. A tale fine ha presentato in data 10.11.2015,

PGN 0097094/351, osservazione anche all'Accordo con la quale, a fronte

della conferma della cessione all'Amministrazione comunale di 7 alloggi

per una SUL di 540 mq, propone la modifica della proposta urbanistica

per superare il parere negativo di ARPA. Tale osservazione è stata

integrata in data 29 dicembre 2015, PGN 115138 ;

- allo scopo di esaminare l'osservazione , che rispecchia i contenuti della

osservazione presentata in data 03.07.2015 PGN 58697 riferita alla

delibera consiliare n 36/2015 ,con nota PGN 321 del 4.1.2016 è stata

convocata la conferenza dei servizi che si è riunita presso gli uffici del

Servizio Urbanistica in data 20.1.2016;

RILEVATO CHE

- come risulta dal verbale e dai pareri agli atti gli enti / aziende/

Agenzie presenti in conferenza hanno ritenuto che la

trasformazione proposta da San Giorgio immobiliare possa essere

attuata e sia ambientalmente sostenibile a condizione che siano

	realizzate le infrastrutturazioni viarie previste nel PRG, ovvero altre	
	equivalenti che sgravino e siano alternative all'asse di Via San	
	Giorgio, dettando prescrizioni di ordine tecnico di cui tener conto	
	nella fase della progettazione del piano attuativo;	
	Dato atto che il procedimento avviato con l'avviso pubblico in data	
	11.5.2011 finalizzato alla sottoscrizione di accordo di programma in	
	variante al PRG per l'acquisizione di alloggi sociali si è concluso senza	
	addivenire alla firma dell'accordo definitivo essendo venuto a mancare	
	l'interesse della maggior parte dei soggetti privati coinvolti ;	
	Dato atto altresì che	
	- il fabbisogno di edilizia a canoni di affitto calmierato, o comunque	
	significativamente inferiori a quelli di mercato rimane elevato;	
	- l'emergenza abitativa in cui versano numerose famiglie rappresenta	
	attualmente un grave problema sociale con cui il territorio cesenate è	
	chiamato a misurarsi;	
	Tenuto conto che	
	- il programma di mandato individua il diritto alla casa come obiettivo per una	
	città equa <u>“dove l'equità sia il fattore chiave per una comunità che cresce</u>	
	<u>senza lasciare indietro nessuno”</u>	
	Ritenuto che l'acquisizione a titolo gratuito di unità immobiliari da destinare	
	ad alloggi sociali soddisfa un interesse collettivo ,rispondendo ad un bisogno	
	essenziale dei cittadini assolvendo quindi a funzioni di interesse generale ,	
	quali la salvaguardia della coesione sociale, la riduzione del disagio abitativo	
	di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere	
	alla locazione di alloggi nel libero mercato.	

Ritenuto inoltre che l'accoglimento della proposta della San Giorgio Immobiliare srl, oltre a salvaguardare il legittimo affidamento di un soggetto privato che ha aderito ad una proposta ed ad un iter procedimentale delineato dalla Amministrazione, sia coerente con gli obiettivi contenuti nel programma di mandato e precisamente con l'obiettivo indicato come la città equa e il diritto alla casa ;

Valutato che tali risultati possono essere efficacemente perseguiti mediante la sottoscrizione di un accordo accessivo (al) ed integrativo del provvedimento di approvazione della variante, che preveda e disciplini l'accoglimento della specifica osservazione presentata dal soggetto privato

Richiamato l'art. 11 della Legge 241/90 che consente all'amministrazione procedente, in accoglimento di osservazioni e proposte presentate dai soggetti interessati, 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 ;

Dato atto che l'area interessata è la seguente:

-area di S. Giorgio via Cerca-via Calabria della superficie di 90.966 mq di proprietà della SAN GIORGIO IMMOBILIARE SRL censita al foglio 30 del catasto terreni del Comune di Cesena, particelle 563, 589, 595, 603, 606, 608, 610, 612, 613, 616, e Catasto Fabbricati foglio 30, particella 588 con relativa area di pertinenza;

Vista la deliberazione del consiglio comunale n..... del..... con cui è stato approvato lo schema del presente accordo

Tutto ciò premesso, fra i predetti componenti si conviene e si

sottoscrive il seguente Accordo ex art. 11 della Legge 241/90

Art.1 – Premesse, procedure ed effetti dell’Accordo

1. Le premesse e gli atti in esse richiamati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo (di seguito richiamato con il termine “Accordo”) e s’intendono quindi integralmente riportati.
2. L’Accordo è concluso ed approvato secondo le procedure previste dell’articolo 11 della Legge 241 ed accede al procedimento di approvazione della variante al PRG vigente adottato con del. C.C. 36/2015.

Art.2 – Oggetto dell’Accordo

1. Il presente Accordo integra, per le aree descritte in premessa, le destinazioni urbanistiche ed i parametri urbanistici-edilizi del PRG definiti nel successivo articolo 3 e consente e disciplina l’acquisizione da parte del Comune degli immobili destinati ad alloggi sociali (da assegnare secondo le modalità previste dall’apposito regolamento del Comune di Cesena), nella quantità di seguito stabilita .

Art.3 – Contenuti dell’Accordo

1. I contenuti dell’Accordo sono i seguenti:
 - 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 cuscinetto con l’area produttiva esistente per attrezzature sportive e realizzazione dei 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.

L'area compresa fra via Cerca-via Calabria, ha una superficie di 90.966 mq ed è di proprietà della SAN GIORGIO IMMOBILIARE SRL . I dati urbanistici sono i seguenti :

-Capacità edificatoria assegnata: SUL complessiva 19.220 mq di cui 13.220 residenziali, 1.000 polifunzionali/commerciali, 5.000 sportivo-ricreativi. Usi previsti U1/1, U2/1, U 3/1, U3/2, U3/5, U3/6.

-Condizione della realizzazione: Realizzazione e cessione gratuita di sette (7) alloggi per mq 540 di SUL su lotto di mq 750 di Se minima da cedere entro 5 anni dalla data di approvazione della variante cui accede il presente accordo

-Allargamento di via Calabria sul fronte del comparto, rispetto dei parametri urbanistico-edilizi di cui alla scheda allegata al presente accordo.

-Attuazione tramite Piano Urbanistico Attuativo.

-Possibilità di realizzazione per stralci

I dati sopra riassunti sono contenuti nella scheda di comparto allegata al presente Accordo (All. 1).

Art.4 – Obblighi per la realizzazione e l'attuazione dell'Accordo

1.Il presente Atto, che è immediatamente impegnativo e vincolante per il Privato, operando come <Atto unilaterale d'obbligo> volto a confluire nel successivo Accordo, diverrà 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 positivamente

deliberato l'accoglimento della osservazione PGN 58697 del 03.07.2015 alle condizioni di seguito indicate.

2. Il soggetto privato che partecipa al presente Accordo, direttamente o per delega, si impegna ad:

- adottare gli atti e compiere tutte le attività volte e necessarie per realizzare gli interventi previsti nel presente Accordo nel rispetto delle condizioni e delle tempistiche di cui agli articoli 3 e 7

- a non avanzare pretesa alcuna nei confronti del Comune nel caso in cui il Consiglio Comunale, nell'ambito della propria insindacabile discrezionalità relativa al "governo del territorio", decida motivatamente di non accogliere l'osservazione e di non recepire i contenuti e gli impegni del presente accordo nello strumento urbanistico;

- a non avanzare altresì alcuna pretesa con riferimento alla pregressa partecipazione all' "Avviso pubblico" di cui in premessa ed alla mancata positiva conclusione dello stesso;

3. L'Amministrazione, a seguito della sottoscrizione dell'accordo, si impegna ad adottare tutte le misure volte ad assicurare la celere approvazione dello strumento attuativo e l'autorizzazione degli interventi edilizi;

Art. 5 – Caratteristiche degli alloggi ERS

Gli alloggi ERS che il contraente si impegna a realizzare e cedere all'Amministrazione comunale secondo la SUL stabilita dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- classe energetica non inferiore alla B

- materiali e finiture non inferiori a quelli previsti dal Capitolato descrittivo delle

opere per fabbricati residenziali bioedili allegato al Regolamento per l'assegnazione delle aree edificabili nei comparti PEEP/ER

Art. 6 –Termini di realizzazione degli interventi

1. Le tempistiche in ordine agli adempimenti previsti dal presente Accordo sono così definite :

- presentazione del PUA entro 2 anni dalla esecutività della delibera di approvazione della variante urbanistica ;

- consegna alloggi finiti entro 5 anni dalla data sopra indicata

2. Gli interventi di urbanizzazione dovranno essere conclusi entro 10 anni dalla data di approvazione del PUA.

3. I permessi di costruire degli edifici potranno essere richiesti contemporaneamente a quello delle opere di urbanizzazione; in tal caso il rilascio potrà essere contestuale.

Art.7 – Risorse finanziarie e quantificazione degli oneri

Sulla base della proposta presentata da San Giorgio per la realizzazione degli interventi ERS oggetto del presente Accordo è stato stimato l'importo di € 1.088.000,00 a carico del soggetto privato.

Art.8 – Garanzie

A garanzia dell'adempimento degli impegni assunti con il presente Accordo la parte privata ha prestato garanzia fideiussoria bancaria / assicurativa di importo corrispondente al valore di mercato degli alloggi da cedere indicato nel precedente articolo 7.

La suddetta fideiussione verrà svincolata nel caso di mancato accoglimento parte del consiglio Comunale della osservazione .

In caso di recepimento dei contenuti dell'accordo nel PRG lo svincolo sarà

disposto dopo la cessione gratuita al comune di tutti gli alloggi sociali .

Art. 9 - Eventuali proposte alternative

Qualora per cause sopraggiunte l'attuazione del PUA venga ritardata, in alternativa alla escussione della fideiussione, il soggetto privato può proporre la cessione di alloggi in possesso di certificato di conformità edilizia ed agibilità di pari consistenza e con le medesime caratteristiche indicate nel precedente art.5 anche in altri ambiti del territorio comunale . Il Comune si riserva la facoltà di valutare nel merito la eventuale proposta alternativa e di accoglierla ovvero di rifiutarla a suo insindacabile giudizio.

Art. 10 - Vigilanza sull'attuazione dell'Accordo

La vigilanza sulla attuazione dell'accordo spetta al Settore Governo del territorio che qualora accerti inadempienze assume, le seguenti iniziative:

- a) contesta l'inadempienza mediante formale diffida ad adempiere entro un congruo termine, inviata a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero notificata ai sensi di legge;
- b) dispone, decorso infruttuosamente il predetto termine, gli interventi necessari, anche di carattere sostitutivo incamerando in tutto o in parte le garanzie fideiussorie.

L'escussione della fideiussione è prevista nel caso di mancata cessione degli alloggi nel termine indicato al precedente art.6, fatto salvo quanto previsto nell' art. 9.

Il Comune si riserva la facoltà 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.

Art. 11– Decorrenza e durata

1. 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 diverrà 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 positivamente deliberato l'accoglimento della osservazione PGN del 03.07.2015.

2. L'Accordo approvato ha efficacia sino alla completa realizzazione di tutte le opere ed interventi previsti ed all'adempimento di tutte le obbligazioni stabilite dall'Accordo stesso nonché dalle loro eventuali successive integrazioni o modificazioni.

3. Tutti i termini indicati nel presente atto vanno computati a decorrere dalla data di esecutività della delibera di approvazione della variante urbanistica cui il presente accordo accede, salvo che il dies a quo sia diversamente stabilito per uno specifico adempimento.

Art. 12 – Garanzie per l'esecuzione degli interventi previsti nel PUA

A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni previste per l'attuazione del PUA cui l'intervento è sottoposto, il soggetto privato attuatore dell'intervento assume l'obbligo di prestare idonea garanzia fideiussoria all'atto della stipula delle convenzioni urbanistiche.

Art. 13 – Controversie

Per ogni controversia derivante dall'esecuzione dell'Accordo ciascuna delle parti ha facoltà di presentare ricorso al T.A.R. dell' Emilia – Romagna sede di Bologna, ai sensi del combinato disposto degli articoli 11, comma 5 e 15, comma 2, della Legge 7 agosto 1990, n.241 e successive modifiche.

Art. 14 – Allegati

1. Le parti danno atto che i seguenti documenti allegati costituiscono parte

integrante e sostanziale dell'Accordo:

A) Scheda delle aree oggetto di accordo

Art. 15 – Spese contrattuali

1. Tutte le spese contrattuali sono a carico del Soggetto attuatore.

2. Il presente Accordo è soggetto all'imposta di bollo, ai sensi della Tariffa di cui al DPR n. 642/72 e successive modificazioni.

3. Il presente atto, è letto dalle Parti e dalle stesse sottoscritto, in segno di approvazione, accettazione e conferma in ogni sua pagina