



# **COMUNE DI CESENA**

**SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO**

Nr. Proposta: **68/2016**

Ufficio/Servizio: SERVIZIO URBANISTICA

Istruttore: Arch. Emanuela ANTONIACCI

*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: ACCORDO, AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA LEGGE 241/90, CON SAN GIORGIO IMMOBILIARE SRL INTEGRATIVO AL PROVVEDIMENTO DI APPROVAZIONE DELLA VARIANTE 01/2014 PER L'ACQUISIZIONE DI ALLOGGI SOCIALI. APPROVAZIONE.**

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: ACCORDO, AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA LEGGE 241/90, CON SAN GIORGIO IMMOBILIARE SRL INTEGRATIVO AL PROVVEDIMENTO DI APPROVAZIONE DELLA VARIANTE 01/2014 PER L'ACQUISIZIONE DI ALLOGGI SOCIALI. APPROVAZIONE.

### **PREMESSO CHE:**

- 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 è 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 hanno manifestato interesse alla iniziativa a seguito di avviso pubblicato in data 11.5.2011;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n..... in data 25.2.2016 il procedimento è stato concluso non procedendo alla sottoscrizione dell'accordo definitivo per rinuncia della maggior parte dei soggetti proponenti ed con 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 - ha 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;
- la ditta ha pertanto presentato osservazione sia alla variante n.01/2014 , seconda pubblicazione, adottata con del. C.C. n. 36 del 9.04.2015 con nota in data 3.7.2015, oss. 71 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 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 10/03 AT4a , siano perimetrate in un comparto che preveda funzioni residenziali, commerciali e di servizio sportivo e le relative dotazioni di spazi e funzioni pubbliche;

### **PRESO ATTO CHE:**

- la proposta presentata è stata esaminata in linea tecnica in data 20 gennaio 2016 nel corso della terza seduta della conferenza dei Servizi convocata ai sensi del comma 3 dell'art.34 del D.Lgs 267/2000 all'interno del procedimento dell'Accordo di programma, alla presenza di tutti i soggetti invitati: AUSL della Romagna, ARPAE di Forlì-Cesena, Hera, Consorzio di Bonifica della Romagna e Provincia (in veste di uditrice);
- la Conferenza si è espressa favorevolmente sulla proposta urbanistica seppure con alcune osservazioni/raccomandazioni, ravvisando come la trasformazione proposta da SAN Giorgio immobiliare possa essere attuata e sia ambientalmente sostenibile a condizione che siano realizzate le infrastrutture 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** l'area interessata è la seguente:

- compendio in località 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;

-i contenuti della previsione urbanistica – elaborati tenendo conto delle prescrizioni emerse nel corso della Conferenza dei servizi 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

-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

#### **DATO ATTO ALTRESI CHE:**

- il fabbisogno di edilizia a canoni di affitto calmierato, o comunque significativamente inferiori a quelli di mercato è 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 “dove l'equità sia il fattore chiave per una comunità che cresce senza lasciare indietro nessuno”

**RITENUTO CHE** l'acquisizione a titolo gratuito di unità immobiliari da destinare ad alloggi sociali soddisfi un interesse collettivo, rispondendo ad un bisogno essenziale dei cittadini ed 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 sia coerente con gli obiettivi contenuti nel programma di mandato e precisamente con l'obiettivi indicato come la città equa, diritto alla casa ;

**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 ;

**CONSIDERATO** che la norma medesima – al comma 4bis - prevede che lo la stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo che sarebbe competente per l'adozione del provvedimento;

**RAVVISATA** la competenza in capo al Consiglio Comunale in quanto si tratta di materia attinente alla pianificazione urbanistica;

Su conforme proposta del Settore Governo del Territorio;

**ACQUISITI**, in via preliminare, i pareri favorevoli di cui all'art. 49 del D.Lgs. n. 267/00, di seguito riportati;

**ESAMINATA** in 2<sup>a</sup> Commissione Consiliare il ...come da esito del verbale in atti;

### **DELIBERA**

1. **DI ACCOGLIERE** la proposta di San Giorgio immobiliare srl riguardante la previsione - nel compendio immobiliare di proprietà della ditta compreso fra 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 e 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. 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;
2. **DI APPROVARE** lo schema di accordo allegato (all.A), sottoscritto dal soggetto interessato in forma di atto d'obbligo e come tale immediatamente impegnativo per lo stesso;
3. **DI DARE ATTO** che l'accordo diventa 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 da parte del soggetto privato di garanzia fideiussoria commisurata al valore degli alloggi da acquisire;
4. **DI DARE INFINE ATTO** che la presente deliberazione non comporta effetti diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

Inoltre ,

### **IL CONSIGLIO**

Attesa l'urgenza di provvedere:

A voti ..... palesemente espressi

### **DELIBERA**

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