



# COMUNE DI CESENA

Processo verbale delle deliberazioni del Consiglio Comunale

Seduta del **10/12/2009** - delibera n. **219**

**OGGETTO:** PIANO DELLE VALORIZZAZIONI E DELLE ALIENAZIONI IMMOBILIARI DI CUI ALLA DELIBERA N. 223/2008. DETERMINAZIONI.

L'anno **DUEMILANOVE (2009)**, il mese di **DICEMBRE**, il giorno **DIECI**, si è adunato il Consiglio Comunale, in seduta pubblica di prima convocazione, previo avviso scritto notificato in tempo utile ai consiglieri.

Presiede il cons. **RITA RICCI - Presidente del Consiglio Comunale**  
Assiste il **SEGRETARIO GENERALE dott. MANUELA LUCIA MEI**

Risultano presenti i Consiglieri:

COGNOME NOME		COGNOME NOME	
LUCCHI PAOLO	P	LANDI FABRIZIO	P
RICCI RITA	P	LATTUCA ENZO	P
BALZONI ALEN	P	MACCHINI MARCO	P
BANDINI VALERIA	A	MACORI ITALO	A
BARONIO GUSTAVO	P	MANZO GIUSEPPE	P
BIGUZZI MARA	A	MARCATELLI TOMMASO	P
BIONDI ALICE	P	MARCHI MATTEO	P
BRIGHI MATTEO	P	PAGNI CINZIA	P
CAPPELLI RICCARDO	P	PANZAVOLTA ENRICO	A
CELLETTI ANTONELLA	P	PIAZZA LUCIANO	P
D'ALTRI SILVIA	P	PRATI ANTONIO	P
DI PLACIDO LUIGI	P	PULLINI ANDREA	P
FERRINI LUCA	P	TURCHI PIERPAOLO	P
FORMICA DOMENICO	P	VENTURI MARCO	P
FRANCHINI DIEGO	P	ZITTIGNANI MARIA GRAZIA	A
GUIDUZZI NATASCIA	P		

Presenti: n. 26 - Assenti: n. 5

Vengono nominati scrutatori i Consiglieri:

NATASCIA GUIDUZZI  
MARCO MACCHINI  
ANDREA PULLINI

Sono presenti gli Assessori:

MARIA BAREDI - SIMONA BENEDETTI - DANIELE GUALDI - MAURA MISEROCCHI - LIA MONTALTI  
- ORAZIO MORETTI - IVAN PIRACCINI -

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### PREMESSO:

- che il Consiglio, con delibera n° 223 del 18.12.2008, ha approvato il Piano delle valorizzazioni e delle alienazioni immobiliare ai sensi e per gli effetti del D.L. 25.6.2008 n° 112, convertito nella L. 133/2008;
- che tale Piano costituiva variante al PRG e che per le variazioni che incrementavano gli indici volumetrici di più del 10% era richiesta verifica di conformità alla Provincia;
- che l'unico bene soggetto a tale verifica era l'area della casa colonica dove è collocato il ristorante "i gessi", contraddistinto col numero 16 nel Piano suddetto, in quanto veniva modificata la zonizzazione da area a verde pubblico di quartiere, "zona G", a tessuto polifunzionale, "zona D" (art. 39 delle NdA), con limitazione al solo uso *U3/5-pubblici esercizi, attrezzature culturali e sedi istituzionali, con esclusione dei locali per lo spettacolo e lo svago* ciò al fine di mantenere l'attività di ristorante che è da considerarsi integrativa al parco in quanto evita la completa privatizzazione dell'immobile e delle sue pertinenze;
- che la Provincia, con delibera GP 52 del 3.2.2009, avente ad oggetto "Comune di Cesena, Piano di alienazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare. Espressione del parere ai sensi dell'art. 58, comma 2, del DL 25/06/2008 n° 112, convertito nella L. 133/2008", riguardo alla volontà espressa dal comune di mantenere l'attuale destinazione a ristorante per l'immobile esistente posto al centro del parco pubblico di via Celincordia-Monte e riguardo alla assoggettabilità a VAS, esprimeva le seguenti osservazioni:
  - "1. Poiché la nuova previsione è inserita nel contesto sopra descritto, è necessario che anch'essa assuma la destinazione a *Tessuto di impianto di prima espansione di valore ambientale*. Tale scelta deve essere dettata in primo luogo, dalle medesime esigenze di tutela, che hanno portato a definire la zonizzazione del tessuto circostante e dall'altro dal fatto che la normativa dei *Tessuto di impianto di prima espansione di valore ambientale* definisce parametri edilizi e indici paesaggistici-ecologici appositamente individuati per garantire la tutela individuata nel PRG, in conformità al PTCP, cosa che la normativa definita per il tessuto polifunzionale non può garantire, in ragione degli indici che lo caratterizzano."
  - "2. Poiché la verifica di conformità alla pianificazione sovraordinata deve essere espressa nel termine perentorio di 30 giorni dal ricevimento dell'istanza, questa Provincia si pronuncerà sulla verifica di assoggettabilità, con atto separato, quando avrà ricevuto il Rapporto preliminare e acquisito i pareri di legge delle autorità ambientali individuate in accordo con il Comune di Cesena".
- che il Comune, con Delibera CC n°76 dell'8.04.2009, avente ad oggetto "Piano delle valorizzazioni e delle alienazioni immobiliari di cui alla delibera CC n° 223/2008. Controdeduzioni al parere della Provincia" ha argomentato nel seguente modo:
  - *di confermare quanto deciso con precedente Deliberazione di CC n° 223/2008 in merito alla destinazione urbanistica dell'immobile e dell'area di pertinenza (cfr. all. a "Relazione per la variante al PRG", pagg. 21-23), anche per evitare che una destinazione residenziale dell'area possa portare in futuro ad un cambio d'uso con l'inserimento di una "villa" ad una privatizzazione del parco che ne limiti di fatto la completa fruizione da parte del pubblico mentre, al contrario, il mantenimento del ristorante e della coerente destinazione produttiva con la limitazione agli usi di pubblici esercizi, attrezzature culturali e sedi istituzionali, con esclusione dei locali per*

*lo spettacolo e lo svago, favorisce la piena fruizione dell'area anche dal punto di vista dell'animazione e della sicurezza;*

*- al fine di mantenere il contesto ambientale ed urbanistico esistente, senza alterare l'equilibrio dell'ambito della collina di valore ambientale, si propone di limitare la possibilità edificatoria al mantenimento della SUL esistente integrando la prescrizione 159 che già ne limita gli usi, accogliendo in tal modo l'osservazione della Provincia. Va peraltro sottolineato che in questo caso decade anche l'obbligo di sottoporre la variante al parere di conformità della Provincia in quanto la nuova destinazione non supera il limite del 10% di incremento e ha conseguentemente deliberato di controdedurre al parere della Provincia espresso con Delibera GP 7210/52 del 3 febbraio 2009 confermando quanto sopra esposto e demandando agli uffici del settore Programmazione urbanistica la redazione dell'elaborato Rapporto preliminare per la "verifica di assoggettabilità" di cui all'art. 12 del D Lgs. 4/2008 da inviare alla Provincia quale Ente procedente, per completare l'iter istruttorio della variante;*

*- che il Settore Programmazione Urbanistica ha predisposto la relazione di assoggettabilità a VAS e l'ha trasmessa in Provincia il 6.5.2009 inserendo le controdeduzioni del Consiglio Comunale sull'area dei Gessi con la precisazione che la determinazione di limitare la SUL a quella esistente faceva decadere l'obbligo di sottoporre la variante al parere di conformità della Provincia in quanto la nuova destinazione non portava ad alcun incremento volumetrico;*

*- che la Provincia, con delibera GP 432 del 15.09.2009, "Comune di Cesena. Piano di alienazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare. Decisione in merito all'assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D. Lgs. 152/2006, come modificato dal D. Lgs. 4/2008", ha deliberato di **"Escludere la variante urbanistica in oggetto dalla procedura di VAS di cui agli artt. da 13 a 18 del D. Lgs. 152/2006, come modificato dal D. Lgs. 4/2008 alle seguenti condizioni:***

*"Constatato che la valorizzazione dell'immobile comporta lo stralcio dell'area di pertinenza del ristorante, pari a 2571 mq, deve essere dimostrato che sia garantita la quota complessiva di standard dovuti ai sensi di legge;*

*Poiché la nuova previsione è inserita nel contesto di tutela sopra descritto, è necessario che anch'essa assuma la destinazione a tessuto di impianto di prima espansione di valore ambientale. Tale scelta deve essere dettata in primo luogo, dalle medesime esigenze di tutela, che hanno portato a definire la zonizzazione del tessuto circostante e dall'altro dal fatto che la normativa del Tessuto di impianto di prima espansione di valore ambientale definisce parametri edilizi e indici paesaggistico-ecologici appositamente individuati per garantire la tutela individuata nel PRG, in conformità al PTCP, cosa che la normativa definita per il tessuto polifunzionale non può garantire, in ragione degli indici che lo caratterizzano;*

*Si ritiene che anche per gli altri immobili aventi funzione di Attrezzature Pubbliche, indipendentemente dal fatto che siano aumentati i volumi oltre la soglia del 10%, deve essere, analogamente, dimostrato che sia garantita la quota complessiva di standard dovuti ai sensi di legge";*

#### **RILEVATO:**

*- che la Provincia si era già espressa sulla componente urbanistica della Variante con la Deliberazione GP 52/2009 e che tale pronuncia era soggetta al termine perentorio di 30 giorni dal ricevimento della richiesta;*

*- che la Provincia con la seconda Delibera, GP 432/2009, ritorna a pronunciarsi sulla componente urbanistica, fuori dai termini e su una variante che, in seguito alla decisione del Consiglio Comunale, Delibera CC 76/2009 che ha controdedotto e approvato la variante, non è più sottoposta al parere di conformità della Provincia in*

quanto non incrementa gli indici volumetrici;

- che la richiesta di verificare l'adeguatezza degli standard urbanistici era già stata soddisfatta dal Comune con la prima Delibera del Piano delle valorizzazioni e alienazioni immobiliari, CC 223/2008, in particolare la dimostrazione è contenuta nell'allegato A) Relazione per la Variante al PRG, paragrafo 8 Verifica degli standard urbanistici, pag. 32 e seguenti, dalla quale risulta che in seguito al piano delle alienazioni gli standard F sono pari a mq 22,4 per abitante e quelli di quartiere G sono pari a 55,39 per abitante contro i 30 mq /ab minimi richiesti;
- che per quanto riguarda la richiesta di destinazione a tessuto residenziale il comune si è già espresso con la Delibera di controdeduzioni accogliendo la riduzione degli indici ma confermando la destinazione urbanistica a tessuto polifunzionale con limitazione degli usi e degli indici a quelli esistenti;

### **CONSIDERATO:**

- che in relazione alla procedura di VAS tutte le valutazioni relative all'area dei Gessi erano state illustrate nella relazione di assoggettività che la Provincia non ha considerato, né è stato possibile per il Comune, quale Autorità procedente, illustrarle come previsto dall'art. 12, comma 4, del decreto Lgs. 152/2006 e successive modifiche e integrazioni in quanto non interpellato dalla Provincia quale Autorità competente, non consentendo con ciò di valutare le motivazioni della proposta;
- che il mantenimento sull'area dei Gessi della situazione di fatto esistente non può determinare un diverso impatto ambientale rispetto all'attuale;
- che la prescrizione provinciale che indica la destinazione dell'immobile dei Gessi a tessuto di impianto di prima espansione di valore ambientale (villa) non attiene al tema ambientale bensì a quello urbanistico e va pertanto ricondotto alla competenza comunale;

**VISTO** il parere favorevole di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 comma 1 del T.U.E.L. 18.8.2000, n°267;

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

**ESAMINATA** in 2<sup>a</sup> Commissione Consiliare il 03.12.09;

Nel corso della presentazione escono i consiglieri M.Marchi e S.D'Altri, per cui risultano 24 presenti.

La votazione registra il seguente esito:

consiglieri presenti 24

astenuti 9 (Celletti-Franchini/Lega nord- Guiduzzi/Cesena 5 Stelle- Baronio-Cappelli-Formica- Manzo-Marcatelli/PDL- Prati/UDC)

favorevoli 15 (PD- IDV- PRI)

### **DELIBERA**

- **DI CONFERMARE**, per le ragioni sopra riportate nella parte narrativa, che qui si intendono trascritte e confermate, le determinazioni espresse nel Piano delle valorizzazioni e alienazioni immobiliari di cui alla Deliberazione CC n° 223 del 18 dicembre 2008 e modificate in seguito alla richiesta della Provincia, relativamente

all'area della ex casa colonica del ristorante "i gessi" con Delibera CC n° 76 dell'8 aprile 2009;

- **DI DARE ATTO** che conseguentemente l'area in parola mantiene la destinazione a tessuto polifunzionale, art. 39 delle NdA, uso U 3/5, *Pubblici esercizi e attrezzature culturali e sedi istituzionali, con esclusione dei locali per lo spettacolo e lo svago* e sarà soggetta a permesso di costruire con prescrizione, prescrizione 159 dell'allegato normativo "PS1 A11", per la *limitazione all'uso U3/5 e all'utilizzo della SUL esistente*;
- **DI DARE ATTO** che la suddetta variazione del PRG non comportando alcun aumento di indice non è soggetta al parere di conformità della Provincia di cui all'art. 28, comma 2, del D. L. 112/2008;
- **DI DARE ATTO** che la verifica dell'adeguatezza degli standard urbanistici è già stata soddisfatta dal Comune con la Delibera CC 223/2008 "Piano delle valorizzazioni e alienazioni immobiliari", , in particolare la dimostrazione è contenuta nell'allegato A) Relazione per la Variante al PRG, paragrafo 8 Verifica degli standard urbanistici, pag. 32 e seguenti;
- **DI DARE ATTO** che la suddetta variazione urbanistica che fotografa e congela la situazione esistente senza modificare i carichi urbanistici non è soggetta a VAS;
- **DI APPROVARE** i seguenti elaborati in atti contenenti le modifiche al PRG
  - PS1 "Norme di Attuazione" (stralcio);
  - PS1 A6 A11 (stralcio);
  - PS2.1 Tavole dei Sistemi n°6,9,10;
  - PG2.6 Tavole dei Servizi n°6, 9, 10
  - SR3 Schede fotografiche degli edifici con carattere di bene culturale o di interesse testimoniale in ambito urbano (stralcio);
- **DI DARE MANDATO** al Settore Programmazione Urbanistica di trasmettere la presente deliberazione corredata dagli elaborati integrati a seguito dell'approvazione della Variante alla Provincia di Forlì-Cesena e alla Regione in ottemperanza al comma 3 dell'art. 15 della LR 47/78;

Inoltre,

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Attesa l'urgenza di provvedere;

Esperita la votazione con il seguente esito:

consiglieri presenti 24

astenuiti 9 (Celletti-Franchini/Lega nord- Guiduzzi/Cesena 5 Stelle- Baronio-Cappelli-  
Formica- Manzo-Marcatelli/PDL- Prati/UDC)

favorevoli 15 (PD- IDV- PRI);

### **DELIBERA**

- **DI DICHIARARE** il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi del 4<sup>^</sup> comma dell'art. 134 del D. Lgs. 18.8.2000 n°267.

**PARERI**

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

**PARERE REGOLARITA' TECNICA FAVOREVOLE    Il Resp. di Posizione Organizzativa  
OTELLO BRIGHI**

---

Letto, approvato e sottoscritto

**IL PRESIDENTE**

**IL SEGRETARIO GENERALE**

**RITA RICCI**

**MANUELA LUCIA MEI**

---

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

Copia della presente deliberazione verrà affissa all'Albo Pretorio del Comune di Cesena il giorno 15 dicembre 2009 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Cesena, 14.12.2009

**IL FUNZIONARIO INCARICATO**

**LUCIA BOLOGNESI**

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Si dichiara, a norma del comma 4, art.134, D.L.vo n.267 del 18 agosto 2000, che la deliberazione è esecutiva dal 10/12/2009.

---

p.c.c. ad uso amministrativo

Cesena, 14.12.2009

Il funzionario incaricato

dr.ssa L. Bolognesi