



# **COMUNE DI CESENA**

**SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO**

Nr. Proposta: **65/2016**

Ufficio/Servizio: SERVIZIO URBANISTICA

Istruttore: Brighi Otello

*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 DI PROGRAMMA IN VARIANTE AL PRG AI SENSI DELL'ART. 34 DEL DLGS 267/2000 E DELL'ART. 40 DELLA L.R. N.20 DEL 24/3/2000 PER L'ACQUISIZIONE DI ALLOGGI SOCIALI. CONCLUSIONE DEL PROCEDIMENTO PER RINUNCIA DEI SOGGETTI PROPONENTI**

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



**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 11.05.2011;
- l'assenso preliminare alla sottoscrizione è stato espresso dal Consiglio Comunale con Delibera 26 luglio 2012 n° 70 e dalla Provincia di Forlì-Cesena con Delibera GP del 16 aprile 2013 n° 150;
- i soggetti privati sottoscrittori dell'Accordo sono i seguenti proprietari delle aree a margine indicate:

**IMMOBILIARE REBECCA** e **URBETRE di Immobiliare Rebecca** entrambe con sede legale in Cesena, proprietarie degli immobili siti in Comune di Cesena e censiti al Catasto al foglio 107, pc 72, 72 sub 3 e 1296 ;

**CUCCHI Marino** e **PAGLIACCI Valeria Augusta** proprietari degli immobili siti in Comune di Cesena censiti al foglio 14..pc 171, 295, 275, 345, 2004, 2005, 2010, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335;

**ROSSI Giuseppe** proprietario degli immobili siti in Via Ravennate a Martorano di Cesena censiti al foglio 78 particelle 41, 43, 193, 194, 195, 708, 2381, 2436, 2438, 2441, 2443, 2446, 2448, 2449 ;

**SOCIETA' AGRICOLA INDUSTRIALE CESENATE S.r.l.**, con sede in Cesena, proprietaria degli immobili di via Cavalcavia 855, censiti al foglio 97 pc 103 e 460;

**AQUARIUS SpA** con sede a Reggio Emilia , proprietaria degli immobili in località Pievesestina, via Dismano -via Passo Corelli, censiti al foglio 76 pc. 1233, 1235, 1237, 1342, 1421, 1422, 1423, 1424, 1426 .;

**OROGEL SOC. COOP. AGRICOLA** con sede a Cesena proprietaria degli immobili in località Pievesestina, via Passo Corelli censiti al foglio 76 pc. 1300, 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1334, 1335, 1336, 1337;

**BARUZZI Marino** proprietario degli immobili in località Pievesestina, via Passo Corelli censiti al foglio 76 pc. 1321, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332,

**IMMOBILIARE EMME** di Mordenti Carlo & C. S.n.c. con sede San Carlo di Cesena, ra proprietaria delle aree in località San Carlo in Via Don Pietro Canducci censiti al foglio 10 (Roversano) particelle n. 467, 468, 2062, 2177, 2119;

**GES IMMOBILIARE** srl con sede in Cesena, proprietaria degli immobili in località Torre del Moro, via Cattaneo, censiti al Catasto Terreni al foglio 107 part. 29 mq. 13.678 (ente urbano) ed al Catasto Fabbricati al foglio 107 part.29 sub. 1;

**SAN GIORGIO IMMOBILIARE S.r.l.** con sede a Cesena proprietaria degli immobili siti a San 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 03;

**RILEVATO CHE** i contenuti dell'Accordo possono essere sinteticamente descritti come di seguito :

1. **Area ex Versari** (Scheda 4a) via Emilia ponente-via Dismano attualmente a destinazione polifunzionale ricadente all'interno del perimetro di Ambito di riqualificazione urbana (art.53 delle Nda del PRG) della superficie di circa 7.172 mq , proprietà Immobiliare Rebecca.

Trasformazione da tessuto polifunzionale (art. 39 delle Nda del PRG) a tessuto residenziale con capacità edificatoria pari a mq. 3.586 di SUL, cessione di tre (3) alloggi della superficie commerciale di mq 408 (pari a circa 302 mq di SUL) a S.Martino in Fiume, Via Ravennate n° 7259, cessione di verde e parcheggio pubblico e rispetto dei parametri urbanistico edilizi come da scheda 4a allegata all'Accordo.

Gli alloggi con relative autorimesse, censiti al foglio 14, particella 1107 sub 1,7,8,15,12,13, del catasto di Cesena devono essere ceduti al Comune, liberi da pesi, servitù e ipoteche, entro 6 mesi dall'Approvazione dell'Accordo.

Attuazione con permesso di costruire con prescrizioni.

A garanzia del rispetto degli impegni la proprietà rilascerà fidejussione, pari al valore di mercato degli alloggi da cedere, di € 608.000,00 prima della sottoscrizione dell'Accordo definitivo.

**2. area di Case Missiroli** (Scheda 4b) in via Pianoro attualmente a destinazione in parte polifunzionale e in parte a verde pubblico all'interno del perimetro di Permesso di costruire con prescrizioni n. 139 per la cessione del verde pubblico della superficie di circa 20.510 mq proprietà Cucchi Marino e Pagliacci Valeria Augusta.

Trasformazione da tessuto polifunzionale (art. 39 delle NdA del PRG ) a tessuto residenziale con capacità edificatoria pari a mq 4.102 di SUL, cessione di quattro (4) alloggi per una SUL di 350 mq e del lotto pertinenziale di mq 967 lungo via Pianoro; allargamento di via Pianoro sul fronte dell'area di intervento, realizzazione e cessione di verde e parcheggio pubblico e rispetto dei parametri urbanistico edilizi come da scheda 4b allegata all'Accordo.

La cessione degli alloggi dovrà essere effettuata entro due (2) anni dall'approvazione dell'Accordo.

Attuazione con permesso di costruire con prescrizioni.

A garanzia del rispetto degli impegni la proprietà rilascerà fidejussione, pari al valore di mercato degli alloggi da cedere, di € 705.000,00 prima della sottoscrizione dell'Accordo definitivo.

**3. area di via Cavalcavia-via Ravennate** (Scheda 4c) attualmente a destinazione polifunzionale (art. 39) della superficie di 14.740 mq di proprietà SAIC srl.

Trasformazione da tessuto polifunzionale a tessuto residenziale con capacità edificatoria pari a 8.844 mq di SUL, possibilità di realizzare una media struttura di vendita, uso U3/2 alimentare o non alimentare integrata agli usi U3/1, U3/5e U3/6 per mq 1760 di SUL commerciale.

Cessione di 8 alloggi per una superficie di mq 600 di SUL, realizzazione e cessione di verde e parcheggio pubblico e rispetto dei parametri urbanistico edilizi come da scheda 4c allegata all'Accordo.

La cessione degli alloggi dovrà essere effettuata entro quattro (4) anni dall'approvazione dell'Accordo.

Attuazione tramite PUA.

A garanzia del rispetto degli impegni la proprietà rilascerà fidejussione, pari al valore di mercato degli alloggi da cedere, di € 1.209.000,00 prima della sottoscrizione dell'Accordo definitivo.

4. **area ex SILE Torre del Moro**, (Scheda 4d) Via Emilia ponente attualmente a destinazione polifunzionale (art. 39) ricadente all'interno del perimetro di Ambito di riqualificazione urbana - Ambito da sottoporre ai Programmi (art. 53 delle NdA del PRG) della superficie di circa 13.560 mq proprietà GES IMMOBILIARE.

Trasformazione da tessuto polifunzionale a tessuto residenziale con capacità edificatoria pari a mq 8.100 di SUL comprensiva di mq 260 di ERS da cedere. Altezza massima degli edifici mt 30.

Cessione di 4 alloggi per una superficie di mq 260 di SUL, realizzazione e cessione di strada, verde e parcheggio pubblico e rispetto dei parametri urbanistico edilizi come da scheda 4d allegata all'Accordo.

La cessione degli alloggi dovrà essere effettuata entro tre (3) anni dall'approvazione dell'Accordo.

Attuazione con permesso di costruire con prescrizioni.

A garanzia del rispetto degli impegni la proprietà rilascerà fidejussione, pari al valore di mercato degli alloggi da cedere, di € 524.000,00 prima della sottoscrizione dell'Accordo definitivo.

5. **area di Martorano** (Scheda 4e) via Torino-via Ravennate attualmente destinata ad Area di Trasformazione residenziale 11/06 AT3 della superficie di circa 55.930 mq e a Ville e giardini (art. 38 delle NdA ) di proprietà Rossi Giuseppe.

Mantenimento della tipologia di Area di trasformazione includendo l'area destinata a Ville e giardini con sovrastante edificio, mantenimento degli usi con incremento di indice edificatorio e possibilità di insediare una medio piccola struttura di vendita alimentare (U3/2), per una superficie territoriale di di mq 57908.

Capacità edificatoria assegnata mq 12.547 di SUL, cessione di sei (6) alloggi per una superficie di mq 425 di SUL, realizzazione di verde di ecotone verso l'ambito fluviale e verde di mitigazione verso via Torino, rispetto dei parametri urbanistico edilizi come da scheda 4e allegata all'Accordo.

La cessione degli alloggi dovrà essere effettuata entro quattro (4) anni dall'approvazione dell'Accordo.

Attuazione tramite Piano Urbanistico Attuativo.

A garanzia del rispetto degli impegni la proprietà rilascerà fidejussione, pari al valore di mercato degli alloggi da cedere, di € 856.000,00 prima della sottoscrizione dell'Accordo definitivo.

6. **area di Pievesestina** (Scheda 4f) via Dismano-via Passo Corelli attualmente destinata ad Area di Trasformazione residenziale 12/16 AT3, e a Pregresso del PRG 85 (art. 51) della superficie complessiva di circa 36.809 mq di proprietà OROGEL Soc. Coop. Agricola, AQUARIUS SpA, BARUZZI Marino Mantenimento della tipologia di Area di trasformazione residenziale con cambio d'uso della parte ricettiva in residenziale ed incremento di indice edificatorio dovuto all'ERS da cedere.

Capacità edificatoria assegnata mq 11.345 di SUL privata più 540 mq di SUL per ERS, cessione di otto (8) alloggi per una superficie di mq 540 di SUL, realizzazione di verde di protezione verso il tessuto polifunzionale, rispetto dei parametri urbanistico-edilizi di cui alla scheda 4f allegata all'Accordo.

Una superficie pari a mq 5.343 di SUL, destinata ad uso residenziale (U1/1), dovrà essere riservata alla realizzazione di alloggi da immettere sul mercato a prezzo convenzionato ai sensi dell'art. 18 del DPR 380/2001 e dell'art. 31 della LR 31/2002 e del vigente Regolamento comunale di assegnazione delle aree PEEP-ERP. La Superficie di 340 mq.di SUL dovrà essere destinata a strutture socio assistenziali-ricreative legate all'attività Orogel. La cessione degli alloggi dovrà essere effettuata entro quattro (4) anni dall'approvazione dell'Accordo.

Attuazione tramite Piano Urbanistico Attuativo.

A garanzia del rispetto degli impegni la proprietà rilascerà fidejussione, pari al valore di mercato degli alloggi da cedere, di € 1.088.000,00 prima della sottoscrizione dell'Accordo definitivo da parte di Aquarius SpA.

7. **area di S. Carlo** (Scheda 4g) via Don Pietro Canducci attualmente destinata ad Area di Trasformazione residenziale 06/14 AT5 della superficie di mq 20.577 rispetto alla complessiva dell'AT di 23.533 mq di proprietà IMMOBILIARE EMME;

Mantenimento della tipologia di Area di trasformazione e degli usi con incremento di indice edificatorio, incremento di Superficie Edificabile (Se) e possibilità di insediare una medio piccola struttura di vendita alimentare (U3/2) per un massimo di mq 700 di Superficie di vendita.

Capacità edificatoria assegnata mq 4835 di SUL, Se mq 10289, altezza massima degli edifici mt 22, realizzazione e cessione di quattro (4) alloggi ERS previsti dalla scheda di PUA per mq 350 di SUL, rispetto dei parametri urbanistico-edilizi di cui alla scheda 4g allegata all'Accordo.

Una superficie pari a mq 785 di SUL dovrà essere destinata alla realizzazione di alloggi in vendita a prezzo convenzionato ai sensi del vigente Regolamento di assegnazione

delle aree PEEP-ERP mentre mq 392 di SUL dovranno essere destinati alla locazione agevolata a termine con riscatto dopo quattro anni, ai sensi del comma 3 dell'art. 2 della legge 431/98.

La cessione degli alloggi, la disponibilità degli alloggi per la vendita a prezzo convenzionato, la disponibilità degli alloggi per la locazione agevolata dovranno avvenire entro quattro (4) anni dall'approvazione dell'Accordo.

Attuazione tramite Piano Urbanistico Attuativo.

A garanzia del rispetto degli impegni la proprietà rilascerà fidejussione, pari al valore di mercato degli alloggi da cedere, di € 705.000,00 prima della sottoscrizione dell'Accordo definitivo. Le garanzie per la realizzazione degli alloggi destinati a locazione con riscatto saranno comprese nel titolo abilitativo.

L'area residua dall'AT, di mq 3.244, è destinata a tessuto 38 bis con mantenimento dell'attuale indice edificabile per una SUL di mq. 486, verde e parcheggio pubblico da realizzare e cedere al Comune, permesso di costruire con prescrizione n° 212;

**8. area di S. Giorgio** (Scheda 4h) via Cerca - via Calabria attualmente destinata ad Area di Trasformazione produttiva 10/03 AT4a della superficie di 91.636 mq di proprietà della SAN GIORGIO IMMOBILIARE S.r.l..

Trasformazione dell'AT polifunzionale in AT mista Residenziale e polifunzionale.

Capacità edificatoria assegnata mq 6.640 di SUL residenziale su Se di mq 17.725; mq 19.300 di SUL produttiva su Se di mq 21.890. Possibilità di attuazione in due stralci funzionali. Realizzazione e cessione di sette (7) alloggi per mq 540 di SUL su lotto di mq. 750 di Se minima. Allargamento di via Calabria sul fronte dell'AT, rispetto dei parametri urbanistico-edilizi di cui alla scheda 4h allegata all'Accordo.

La cessione degli alloggi dovrà essere effettuata entro quattro (4) anni dall'approvazione dell'Accordo.

Attuazione tramite Piano Urbanistico Attuativo.

A garanzia del rispetto degli impegni la proprietà rilascerà fidejussione, pari al valore di mercato degli alloggi da cedere, di € 1.088.000,00 prima della sottoscrizione dell'Accordo definitivo

#### **DATO ATTO CHE**

- in data 22 maggio 2013, in seguito alla sottoscrizione del preliminare, è stato pubblicato sul BURER e sulla stampa locale l'Avviso riguardante la proposta di Accordo di programma in variante alla pianificazione urbanistica ai sensi dell'art. 34 del Testo Unico degli Enti Locali e dell'art. 40 della LR 20/2000 avente ad oggetto l'acquisizione

di alloggi sociali, dando atto del deposito della relativa documentazione per 60 giorni ;  
-in esito della pubblicazione dell'Avviso, è pervenuta un'osservazione da parte della SAIC, PGN58375/2013, contenente richiesta di modifica dei contenuti dell'Accordo per l'area di Via Ravennate-Via Cavalcavia (scheda 4c), modifica da considerare sostanziale in quanto contenente un cambio delle destinazioni urbanistiche, degli indici urbanistici (in riduzione) e la conseguente rideterminazione degli alloggi da cedere al Comune (da otto a tre)

- in seguito alla seduta della Conferenza dei servizi del 28/6/2013 la Provincia, con lettera prot. 32578 del 07/05/2013, al fine di esprimere le proprie determinazioni sulla SCAT/VAS, ha chiesto integrazioni al Comune attraverso la messa a punto di un documento di sintesi delle valutazioni di sostenibilità e integrazioni sulle valutazioni delle schede 4a, 4b, 4c, 4d, 4f, 4g, 4h.

-successivamente alla fase di pubblicazione, all'indizione della prima seduta della Conferenza dei servizi, alla richiesta della Provincia ed ai pareri dei Quartieri, sono pervenute deduzioni da parte di:

- Rossi Giuseppe, PGN 95999/2013, relativa all'area di Martorano (scheda 4e);
- Cucchi Marino e Pagliacci Valeria Augusta, PGN 99669/2013, relativa all'area di Case Missiroli (scheda 4b);
- GES immobiliare di Paganelli Guerrino, PGN 99990/2014, relativa all'area ex SILE di Torre del Moro (scheda 4d);
- Farnedi Luciano, PGN 101304/2013, relativa all'area di Pievesestina (scheda 4f);
- San Giorgio Immobiliare, PGN 9270 del 31/1/2014, relativa all'area di San Giorgio (scheda 4h);
- Immobiliare Emme, PGN 9950 del 4/2/2014 relativa all'area di S. Carlo (scheda 4g);
- SAIC, P.G.N. 58375 del 29/7/2013 integrata con PGN 99964 del 2013 e 8829 del 29/1/2014, relativa all'area di via Cavalcavia-Via Ravennate (scheda 4c);
- la SAIC e la San Giorgio Immobiliare srl hanno presentato vere e proprie osservazioni con proposte di modifiche sostanziali all'Accordo preliminare stesso;
- le osservazioni e le deduzioni sono state esaminate nella seconda seduta della Conferenza dei Servizi che si è tenuta il 6 marzo 2014;
- la Conferenza, come risulta dal Verbale agli atti, ha posto diverse richieste/condizioni che sono state ritenute superabili;sulle proposte riguardanti le aree 4f di Pievesestina e 4h di San Giorgio ARPA ha invece espresso parere non

favorevole;

## **CONSIDERATO CHE**

- essendo trascorsi diversi anni dall'avvio dell'iniziativa ed essendo profondamente mutate le condizioni del mercato immobiliare con il blocco del settore delle costruzioni e la crisi di molte imprese, è emerso che molti soggetti coinvolti non sono in grado di produrre le garanzie economico-finanziarie per potere procedere alla sottoscrizione dell'Accordo definitivo;
- per definire esattamente la situazione e portare a conclusione il procedimento dell'Accordo il Comune ha convocato con nota PGN 87183 del 12/10/2015 un incontro tenutosi in data 26 ottobre 2015 ;
- nell'incontro del 26 ottobre 2015, al quale hanno partecipato tutti i soggetti interessati, o a seguito dello stesso, hanno sottoscritto e rilasciato rinuncia alla proposta di accordo le seguenti ditte:
  - 1) Filippo Zani per Immobiliare Rebecca, area 4a;
  - 2) Cucchi Marino per Cucchi Marino e Pagliacci Valeria Augusta, area 4b;
  - 3) Giovanni Paolo Tesei per SAIC srl, area 4c;
  - 4) Rossi Giuseppe per l'area 4e;
  - 5) Francesco Antonelli per Orogel e Giuseppe Davoli per CCFS immobiliare, subentrata ad Aquarius srl, per l'area 4f;
  - 6) Immobiliare EMME, area 4g, pervenuta il 21.12.2015, PGN 0113074/351,
  - 7) GES Immobiliare, area 4g, pervenuta il 12.01.2016, PGN 0003025/351.
- in particolare la società Immobiliare Emme ha dichiarato l'interesse a modificare le previsioni sull'area attraverso la definizione della variante al PRG 1/2014 in pubblicazione, alla quale ha presentato osservazione;
- non ha sottoscritto rinuncia il Sig. Baruzzi Marino proprietario di parte dell'area 4f, che ha altresì presentato osservazione alla Variante 1/2014;
- la San Giorgio Immobiliare srl ha invece 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, con nota in data 10/11/2015, acquisita al PGN 0097094/351, integrata in data 29 dicembre 2015, PGN 115138 osservazione 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 di taluni

contenuti Urbanistici della precedente proposta ;

### **PRESO ATTO CHE**

- in data 20 gennaio 2016 si è tenuta la terza seduta della conferenza dei Servizi 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);
- l'espressione del rinnovato parere dei partecipanti alla C.d.S. è conseguente ai contenuti definiti nell'osservazione presentata dalla Società San Giorgio Immobiliare srl la quale prevede un assetto urbanistico, distributivo e tipologico modificato rispetto a quello valutato nelle precedenti sedute della Conferenza dei Servizi, mantenendo immutata la riserva di 7 alloggi sociali da cedere all'Amministrazione, per una SUL complessiva pari a 540 metri quadrati ;
- la Conferenza si è espressa favorevolmente sulla nuova proposta urbanistica seppure con alcune osservazioni/raccomandazioni/prescrizioni da verificare in fase di approvazione del Piano attuativo;

### **CONSIDERATO CHE**

- nelle more dell'adozione dei nuovi strumenti urbanistici previsti dalla LR 20/2000 (PSC-RUE-POC) il Consiglio Comunale il 6 febbraio 2014, con Delibera n. 7, 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 di tutte le aree di trasformazione residenziale e produttiva che non avevano sottoscritto la convenzione urbanistica;
- con Delibera C.C. n. 36 del 9 Aprile 2015 è stato controdedotto alle osservazioni ed ai pareri degli Enti ed approvata la variante 1/2014 disponendo la pubblicazione di quelle aree che venivano modificate in seguito ad osservazioni o per le quali si scioglieva una riserva inserita in adozione.
- fra queste ultime, alcune riguardano comparti oggetto di Accordo per l'Housing sociale per le quali il Consiglio Comunale ha adottato la modifica di destinazione urbanistica da area di trasformazione ad ambito rurale.
- a seguito alla ripubblicazione sono pervenute osservazioni da parte dei seguenti soggetti già firmatari dell'accordo preliminare:
  - 1) Rossi Giuseppe, area 4e, P.G.N. 91891 del 29/10/2015, oss. 112;

- 2) Orogel, area 4f, P.G.N. 58655 del 2/7/2015, oss. 35;
- 3) CCFS immobiliare, area 4f, P.G.N. 58652 del 2/7/2015, oss. 34;
- 4) Baruzzi Marino, area 4f, P.G.N. 96721 del 9/11/2015, oss. 121;
- 5) Immobiliare Emme, area 4g, P.G.N. 58460 del 3/7/2015 e P.G.N. 58730 del 3/7/2015, oss 37; Integrazione P.G.N. 109953 del 12.12.2015;
- 6) S. Giorgio Immobiliare, P.G.N. 58697 del 3/7/2015, oss. 61

## **CONSIDERATO INOLTRE CHE**

-i contenuti dell'Accordo, rispetto alle originarie previsioni, risultano sostanzialmente ridimensionati , sia in termini di consistenza che di urgenza, perdendo altresì i presupposti originari che giustificavano il ricorso a tale istituto per il perseguimento di un consistente interesse pubblico;

- le medesime finalità prefigurate nel 2011, anno in cui l'Amministrazione ha espresso per la prima volta la volontà di procedere all'acquisizione di alloggi da destinare alle fasce deboli mediante un procedura di evidenza pubblica, hanno trovato più ampio riscontro attraverso la costituzione del fondo immobiliare che gestirà la realizzazione del primo stralcio per comparto "Novello" già oggetto di specifico Accordo di Programma;

-con nota in data.....PGN .... è stata comunicato alla Provincia di Forlì-Cesena, soggetto istituzionale cofirmatario dell'accordo preliminare, l'intendimento di concludere il procedimento senza pervenire alla sottoscrizione dell'accordo definitivo ;

Richiamato l'art. 34 del D.Lgs 267/2000

Viste le LL.RR. 47/78 e 20/2000;

Su proposta del Settore Governo del Territorio;

Attesa la propria competenza ai sensi dell'art. 42 del Dlgs. 247/2000;

Acquisito il parere di regolarità tecnica del Dirigente del settore ai sensi dell'art. 49 Dlgs 267/2000;

Esaminata in 2<sup>a</sup> Commissione consiliare il.....come da esito del verbale in atti;

## **DELIBERA**

### **DI PRENDERE ATTO che :**

- a seguito della crisi edilizia ed immobiliare sette delle otto ditte che hanno sottoscritto l'Accordo di programma preliminare del 23 Aprile 2013 per l'acquisizione di alloggi sociali, e più precisamente Immobiliare Rebecca(area 4a), Cucchi Marino e

Pagliacci Valeria Augusta (area 4b), Rossi Giuseppe (area 4e), SAIC (area 4c), Acquarius-Orogel (area 4 f), Immobiliare Emme (area 4 g), GES Immobiliare (area 4d), hanno rinunciato formalmente alla sottoscrizione dell'accordo di programma definitivo, non essendo più in grado di fare fronte agli impegni a suo tempo assunti, ;

- San Giorgio Immobiliare srl ha presentato un'osservazione in cui propone la modifica dei contenuti urbanistici dell'Accordo preliminare del 23 Aprile 2013 per l'area 4 h in località S. Giorgio (osservazione del 29/12/2016 PGN 115138), contenuti valutati favorevolmente dalla conferenza dei servizi nella seduta del 20 gennaio 2016, appositamente convocata, nel rispetto di alcuni adempimenti e prescrizioni tecniche ;

**DI DARE ATTO che** l'oggetto dell'Accordo, rispetto ai contenuti iniziali, risulta sostanzialmente ridimensionato, sia in termini di consistenza, venendo a mancare sette delle otto proposte, che di urgenza, perdendo altresì i presupposti originari che giustificavano il ricorso a tale istituto, deputato dalla norma di riferimento al perseguimento di un consistente interesse pubblico;

**DI NON accogliere** pertanto l'osservazione di San Giorgio Immobiliare srl in quanto il residuale contenuto della proposta - l'acquisizione di sette alloggi in luogo dei 44 complessivamente previsti in fase iniziale - fa venir meno il carattere di rilevante interesse pubblico che la legge prevede per la conclusione di accordi di programma in variante agli strumenti urbanistici;

**DI DARE ATTO CHE**

- la proposta della S. Giorgio Immobiliare srl come modificata contiene comunque elementi di interesse collettivo da valutare con separato procedimento nell'ambito della conclusione della variante n.01/2014, alla quale la ditta ha presentato osservazione ;
- le osservazioni presentate alla variante 1/2014 dai soggetti già firmatari dell'accordo preliminare del 23.4.2013 saranno esaminate all'interno del suddetto procedimento;

**DI CONCLUDERE** il procedimento avviato con la pubblicazione del bando in data 11.5.2011 non procedendo alla sottoscrizione dell'accordo definitivo per rinuncia della maggior parte dei soggetti proponenti con il conseguente venir meno dei requisiti di urgenza e di rilevante interesse pubblico dell'iniziativa;

**DI DARE INFINE ATTO CHE**

la presente deliberazione non comporta effetti diretti o indiretti sulla situazione economica-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

Inoltre,

**IL CONSIGLIO**

Attesa l'urgenza di provvedere;

A voti unanimi palesemente espressi:

**D E L I B E R A**

**DI DICHIARARE** la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 267/2000.