



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 13 DEL 27/03/2024

OGGETTO: PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DELL'ART.38 DELLA L.R. N.24/2017 PER L'AREA DENOMINATA EX COLONIA BONOMELLI

L'anno 2024, il giorno ventisette del mese di Marzo, alle ore 19:00, nell'apposita sala delle Adunanze del Comune, si è riunito il Consiglio Comunale, in Prima convocazione ed in sessione ordinaria con avviso notificato a tutti i consiglieri.

La seduta è pubblica.

Alle ore 19:05 in esecuzione di quanto previsto nell'art. 51 del vigente regolamento per il funzionamento del Consiglio, approvato con la Deliberazione consigliare n. 80 del 28/10/2014, il Presidente effettua l'appello, al quale risultano presenti i componenti del Consiglio contraddistinti nel seguente prospetto con la lettera X ed assenti i consiglieri contrassegnati con la lettera A.

N.	Nome	Presenza	N.	Nome	Presenza
1	GOZZOLI MATTEO	X	10	PALAZZI MAURO	X
2	SPINELLI WILLIAM	X	11	BERNIERI MAURO	X
3	BAIARDI CRISTINA	X	12	BUDA ROBERTO	X
4	MONTALTI VALENTINA	A	13	AMORMINO LINA	A
5	DRUDI MARIO	X	14	SALSI STEFANIA	X
6	NARDIELLO GIUSEPPE	X	15	BANDIERI FABIO	X
7	PASSANESE GRETA	A	16	ZARRELLI CARMINE EMILIO	X
8	FRIGOLI GIACOMO	X	17	ZAMAGNI FILIPPO	A
9	RUSTIGNOLI MONIA	A			

Dopo l'appello iniziale entra la consigliera MONTALTI VALENTINA.

PRESENTI: 13 ASSENTI: 4

Presiede Cristina Baiardi, nella sua qualità di Presidente del Consiglio eletto.

Assiste alla seduta il Segretario, Ugo Castelli, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Sono presenti i seguenti assessori: Fantozzi Lorena, Morara Gaia, Pedulli Emanuela, Gasperini Mauro.

Sono designati scrutatori i consiglieri: Nardiello Giuseppe, Frigoli Giacomo, Salsi Stefania.

Constatata la regolarità della seduta, il Presidente dichiara aperti i lavori.

In merito all'argomento, in particolare,



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- in data 29.11.2022, agli atti con prot. n.54591 del 01.12.2023, la soc. "Panda s.a.s. di Zaccheroni Alberto & C", con sede in Cesenatico (FC), via Giordano Bruno n.16, proprietaria dell'area sita in Cesenatico, in viale G. Carducci, angolo via Milano, angolo viale dei Mille, censita al Catasto Terreni foglio n.15, mappali n. 898 e 73 ha presentato la proposta di Accordo Operativo di cui all'oggetto;
- il Comune ha avviato la procedura di cui all'art.38 della L.R. n.24/2017, pubblicando la proposta di Accordo sul proprio sito istituzionale per 120 giorni consecutivi - raddoppiando il termine di 60, come da nota motivata del Dirigente inviata al soggetto attuatore con nota prot. n.1822 del 13.01.2023, ai sensi di quanto previsto dall'art.7 dell'art.38 della L.R. n.24/2017;
- contestualmente al deposito il comune ha avviato l'istruttoria per la verifica della conformità della proposta alla disciplina degli strumenti urbanistici comunali vigenti e alla pianificazione territoriale e settoriale, nonché per la valutazione dell'interesse pubblico alla realizzazione degli interventi in essa previsti;
- il Comune, con nota prot.1824 del 13.01.2023, ha richiesto integrazioni documentali e chiarimenti, con conseguente sospensione del termine di 120 giorni;
- contemporaneamente il Comune ha avviato la negoziazione con i soggetti interessati alla realizzazione dell'intervento, per definire il concorso degli stessi alla realizzazione degli obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale fissati dal PUG;
- i principali obiettivi della contrattazione sono stati stabiliti nella deliberazione di Giunta Comunale n. 243 del 11.10.2023;
- in data 05.12.2023 con prot. 57207 del 07.12.2023, in data 01.03.2024 con prot. 10963 del 04.03.2024, e in data 14.03.2024 con prot. 12788 sono pervenute le integrazioni documentali (allegate al presente atto);

Visti

- la L.R. n. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", e successive modifiche, che all'art. 38 disciplina gli Accordi Operativi attribuendo ad essi il valore e gli effetti dei piani urbanistici attuativi, definendo i contenuti e gli elaborati indispensabili ai fini della loro stipula e il loro iter amministrativo;
- L'art. 11 della L.R. n. 24/2017 che, al comma 6, prevede che "gli interventi di riuso e rigenerazione urbana e di recupero dei fabbricati esistenti nel territorio rurale che prevedano la demolizione dell'edificio originario sono subordinati alla verifica dello stato legittimo unicamente del volume totale o della superficie lorda dello stesso, ai fini del calcolo della nuova edificazione ammissibile";
- il Piano Urbanistico Generale (PUG) comunale approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 13.10.2022;



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 30.01.2023, con cui è stato approvato il documento recante le linee guida per Accordi Operativi;

Richiamata la Delibera di Giunta n. 234 del 11.10.2023 avente ad oggetto “PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA L.R. n. 24/2017 PER L'AREA DENOMINATA EX COLONIA BONOMELLI - VALUTAZIONE DELL'INTERESSE PUBBLICO E RICHIESTE NEGOZIALI”;

Dato atto che l'Ufficio di Piano del Comune di Cesenatico, a seguito delle integrazioni pervenute, ha effettuato la “Valutazione di congruità della proposta di Accordo Operativo di cui all'art.38 della L.R. n.24/2017 per la rigenerazione urbana dell'area ex colonia Bonomelli, prot. 54591 del 01.12.2022” di cui al prot. 12928 del 15.03.2024 (allegata al presente atto);

Preso atto che:

- la Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio, in data 07.03.202, ha espresso parere favorevole con prescrizioni in merito alla proposta di A.O. come da verbale prot. 11780/24;
- la proposta di Accordo Operativo è stata sottoposta alla Commissione Pianificazione Territoriale ed Ecologia il giorno 21.03.2024;
- Con Delibera di Giunta n. 60 del 20/03/2024 la Giunta Comunale valutava favorevolmente la proposta pervenuta dal soggetto proponente, poiché conforme alla pianificazione territoriale vigente e agli obiettivi della strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale; valutava altresì favorevolmente l'interesse pubblico alla realizzazione delle opere oggetto di Accordo Operativo e disponeva di trasmettere la proposta di Accordo Operativo all'organo Consiliare per l'espressione sulla proposta ai sensi dell'art. 38, c. 8 della L. R. 24/2017;

Richiamati gli elementi principali dell'Accordo, relativamente al beneficio pubblico e al concorso alla Strategia del PUG, integralmente contenuti nell'istruttoria tecnica dell'Ufficio di Piano in atti al prot. 12928/2024 : *"Quanto al soddisfacimento degli obiettivi contenuti nel documento di Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale St1 del PUG, il presente Accordo intercetta molteplici politiche e azioni dei vari scenari strategici. Rispetto allo scenario della Città Resiliente, che promuove la rigenerazione della città pubblica e delle città privata, sono messe in atto azioni atte alla riduzione dei rischi e all'adattamento ai cambiamenti climatici, mediante una progettazione degli edifici dagli standard prestazionali elevati da un punto di vista di sostenibilità ambientale, un'operazione di desigillazione dell'area, un arricchimento delle dotazioni ecologiche private, misure di protezione dal rischio alluvionale (quota di calpestio del piano terra al di sopra*



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

del TIR e misure di protezione per il piano interrato). Gli obiettivi dello scenario della Città del Mare sono perseguiti mediante la qualificazione della città pubblica, con la valorizzazione del lungomare attraverso la partecipazione al rifacimento di piazza Marconi. Con il recupero e la conservazione dei villini come testimonianza della città giardino di impianto otto-novecentesco si risponde all'obiettivo operativo di tutela dell'identità dell'insediamento storico diffuso e di perseguimento del suo riuso, proprio dello scenario della Città della storia. Sono inoltre intercettati gli obiettivi della Città connessa con la riqualificazione dei percorsi pedonali e delle alberature intorno all'area di intervento e lungo viale dei Mille. Infine, il concorso dell'intervento alla realizzazione delle politiche pubbliche per la casa, mediante un contributo corrispondente alla realizzazione di una quota di alloggi ERS pari al 20% di quelli realizzabili nell'area di intervento, risponde alle azioni strategiche della Città Inclusiva";

VISTI i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile, espressi, per la parte di competenza, dai dirigenti dei settori interessati ai sensi dell'art.49, comma 1 del D. Lgs.267/2000,

Richiamati:

- il D. Lgs. 267/2000;
- il DPR 380/2001;
- la L.R. 24/2017;
- la Legge 241/1990;

Uditi gli interventi riportati nell'allegata trascrizione del dibattito (allegato 1);

Con n.9 voti favorevoli e n.4 contrari (Bandieri, Buda, Salsi, Zarrelli), resi per alzata di mano,

DELIBERA

- DI ESPRIMERSI FAVOREVOLMENTE, ai sensi dell'art. 38 comma 8, L.R. n. 24/2017, relativamente alla proposta di Accordo Operativo avente ad oggetto la rigenerazione urbana dell'area ex Colonia Bonomelli, da sottoscrivere tra il Comune di Cesenatico e la società Panda S.a.s., costituito dallo Schema di Accordo e dagli elaborati tecnici ed economici allegati alla presente delibera;
- DI PUBBLICARE sul sito web del Comune la proposta completa degli elaborati dell'Accordo Operativo e di provvedere a pubblicare sul Burerit il relativo avviso;
- DI PROCEDERE AL DEPOSITO di una copia completa della proposta di Accordo Operativo presso la sede Comunale per 60 giorni, termine entro il quale chiunque può prenderne visione e formulare osservazioni, nonché di procedere agli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 38 della L.R. n.24/2017;



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

- di dare mandato all'Ufficio di Piano di avviare le ulteriori forme di consultazione di cui all'art. 45 comma 8, della L.R. n. 24/2017;

INOLTRE, in relazione all'esigenza di procedere quanto prima, con n.9 voti favorevoli e n.4 contrari (Bandieri, Buda, Salsi, Zarrelli), resi per alzata di mano,

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134 – comma IV – del Decreto Legislativo 267/2000.

Alle ore 20,20 la seduta è tolta.

====

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto.

Il Presidente del Consiglio
CRISTINA BAIARDI

(atto sottoscritto digitalmente)

Il Segretario
UGO CASTELLI