



# Comune di Cattolica

## Provincia di Rimini



### VERBALE DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**N. 123 DEL 17/08/2021**

PROPOSTA DI RIUSO E DI RIGENERAZIONE URBANA PER LA REALIZZAZIONE DI UN INTERVENTO DI RESTAURO E RIQUALIFICAZIONE DELLA "TORRE CONCA" E DI SISTEMAZIONE DELL'AREA CIRCOSTANTE IN LOCALITÀ MONTE VICI – MODIFICA ATTO DI INDIRIZZO DI CUI ALLA DELIBERAZIONE N. 155 DEL 12 SETTEMBRE 2019.

L'anno duemilaventuno , il giorno diciassette , del mese di Agosto , alle ore 15:00 la Giunta Comunale si è riunita in audio videoconferenza, come previsto dall'art 4 del Regolamento approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 32 del 12.03.2020, con la presenza dei Signori:

Pos.	Cognome Nome	Carica	Pres.
1	GENNARI MARIANO	Sindaco	P
2	OLIVIERI NICOLETTA	Vice Sindaco	P
3	BATTISTEL FAUSTO ANTONINO	Assessore	P
4	FILIPPINI LUCIO	Assessore	P
5	STOPPIONI MARIA LUISA	Assessore	P
6	CERRI DANIELE	Assessore	P

Totale presenti n. 6

Partecipa alla Seduta, dalla sede municipale, con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, art. 97, comma 4) il Segretario Generale Dott. Andrea Volpini .

Il Sindaco, constatato che il numero dei presenti è legale, dichiara la seduta valida ed aperta ed invita i presenti a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA l'allegata proposta di delibera n. 153 (proponente: BATTISTEL FAUSTO ANTONINO) predisposta in data 13/08/2021 dal Responsabile del Procedimento;

VISTI i seguenti pareri richiesti ai sensi del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, art. 49, comma 1, ( allegati all'originale del presente atto):

- a) Parere Favorevole per la Regolarità Tecnica espresso in data 13/08/2021 dal Dirigente Responsabile del SETTORE 02 Dott BENZI RICCARDO / ArubaPEC S.p.A. ;
- b) Parere non necessario per la Regolarità Contabile firmato digitalmente espresso in data 16/08/2021 dal Dirigente Responsabile del Settore Servizi Finanziari Dott.ssa \_RUFER CLAUDIA MARISEL/ArubaPEC S.p.A\_ ;

Con voti unanimi espressi in forma palese,

D E L I B E R A

- 1) – di approvare l'allegata proposta di deliberazione n. 153

Successivamente,

LA GIUNTA COMUNALE

Su proposta del Sindaco;

Ritenuto che sussistono particolari motivi d'urgenza, ai sensi dell'art. 134 - 4° comma - del T.U.EE.LL. di cui al Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Con voti unanimi espressi in forma palese,

D E L I B E R A

- di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.



# Comune di Cattolica

## Provincia di Rimini



### PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PER LA GIUNTA COMUNALE

*N. 153 del 13/08/2021*

**PROPOSTA DI RIUSO E DI RIGENERAZIONE URBANA PER LA REALIZZAZIONE DI UN INTERVENTO DI RESTAURO E RIQUALIFICAZIONE DELLA "TORRE CONCA" E DI SISTEMAZIONE DELL'AREA CIRCOSTANTE IN LOCALITÀ MONTE VICI – MODIFICA ATTO DI INDIRIZZO DI CUI ALLA DELIBERAZIONE N. 155 DEL 12 SETTEMBRE 2019.**

**Assessore competente:** BATTISTEL FAUSTO ANTONINO

**Settore proponente:** SETTORE 02

**Dirigente responsabile:**

RICHIAMATE le deliberazioni n. 83 e n. 84 del 17/12/2020, dichiarate immediatamente eseguibili, con le quali il Consiglio Comunale ha approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) e il Bilancio di Previsione Finanziario 2021-2023;

RICHIAMATA la deliberazione di Giunta Comunale n. 189 del 30/12/2020, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2021-2023: assegnazione risorse finanziarie;

PREMESSO che che la L.R.20/2000 e s.m., avente ad oggetto la “disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio” era costituita dal Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), dal Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E) e dal Piano Operativo Comunale (P.O.C.) che definivano i caratteri strategici della pianificazione e quelli più strettamente attinenti agli ambiti consolidati del territorio comunale;

- l'Amministrazione Comunale, considerato che il POC-2009 ha cessato la sua efficacia per il decorrere del termine quinquennale in data 01/07/2014, ha ritenuto necessario provvedere a dotarsi di un nuovo POC, approvato con delibera di C.C n.18 del 27/03/2018, nel quale sono stati identificati gli ambiti nei quali realizzare nell'arco quinquennale le nuove proposte di intervento pervenute;

- La Regione Emilia-Romagna con circolare n.0179478 del 14/03/2018, contenente le prime indicazioni applicative della L.R.24/2017, ha comunicato che nel periodo transitorio, prima dell'approvazione del nuovo P.U.G., si potranno apportare variazioni alla strumentazione urbanistica comunale vigente anche mediante procedimenti speciali quali la conferenza dei servizi come stabilito al capitolo IV lettera e);

CONSIDERATO che la soc. KARIBA spa, proprietaria di parte della collina di Monte Vici non aveva sottoscritto l'atto d'obbligo necessario per poter intervenire secondo le indicazioni della scheda scheda "P" del primo P.O.C.-2009 e che non ha ritenuto di manifestare interesse per essere inserita nel POC-2015;

PRESO ATTO che tra gli ambiti identificati dal POC-2015 vigente non è stato pertanto inserito l'ambito di Monte Vici e non sono stati conseguentemente assegnati diritti edificatori in questa area;

CONSTATATO che la soc. KARIBA spa, aveva trasmesso in data 24/07/2019, prot.27975, proposta di Accordo di Programma in variante alla strumentazione urbanistica e che nella nota d'ufficio del 27/08/2019, prot.31718 si comunicava alla medesima che l'intervento per le disposizioni della normativa urbanistica sovraordinata e per l'ubicazione dei manufatti ricadenti in gran parte all'interno del sistema delle aree boscate (art.5.1 del PTCP), della zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art.5.3 PTCP) e della Paleofalesia (art.5.3 PTCP, art.28,c.9 PSC), appariva ammissibile solo nel caso in cui l'Accordo di Programma venisse condiviso dalla Provincia di Rimini;

RILEVATO che la procedura tecnico-amministrativa più idonea alla modifica della strumentazione urbanistica locale e sovraordinata, fatte le opportune valutazioni, sembrava essere quella dell'Accordo di Programma in variante alla pianificazione urbanistica comunale ai sensi dell'art.34 D.L.gs.267/2000 e dell'art.59-60 della L.R.24/2017, che presupponeva tuttavia il manifestarsi di un rilevante interesse pubblico connesso alla trasformazione urbanistica dell'ambito urbanistico classificato AC.c e COLL.U.c(par);

CONSTATATO che la documentazione acquisita agli atti sotto forma di istanza di accordo di programma presentata dalla soc. KARIBA spa, come trasmesso alla medesima società nella nota d'ufficio del 27/08/2019, prot.31718 non risultava sufficiente per avviare il procedimento di accordo;

PRESO ATTO che la variazione degli strumenti di pianificazione operata dall'Accordo di Programma ai sensi dell'art.59-60 della L.R.24/2017 riguardavano in particolare l'acquisizione di una vasta area di circa 4 ettari da destinare a parco/giardino pubblico, il restauro della "TORRE CONCA", la riqualificazione paesaggistica dell'intera area e l'acquisizione della porzione del fabbricato affiancato al "Centro Anziani Giovannini Vici";

DATO ATTO che ai sensi e per gli effetti dell'art.59-60 della Legge Regionale 24/2017 l'approvazione dell'Accordo di Programma comportava la variante parziale alla strumentazione della pianificazione urbanistica comunale (PSC/RUE) e territoriale (PTCP/PTPR) relativamente all'area di proprietà della soc. Kariba spa e che la conclusione dell'Accordo di Programma era subordinato all'acquisizione di più pareri, intese, concerti, nulla osta o altri atti di assenso resi dalle Amministrazioni ed Enti inclusi i gestori di beni e servizi che dovevano essere adottati a conclusione del procedimento;

PRESO ATTO che ai sensi della medesima L.R. n.24/2017, l'assenso alla conclusione dell'Accordo di Programma che comportava variazione degli strumenti urbanistici sia locali che generali avrebbe dovuto essere ratificato dal Consiglio Comunale entro trenta giorni dalla data di sottoscrizione e che il decreto di approvazione avrebbe dovuto essere emanato dal Presidente della Provincia;

Vista la delibera N. 155 DEL 12/09/2019 avente ad oggetto "ACCORDO DI PROGRAMMA IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI PER LA REALIZZAZIONE DI UN INTERVENTO DI RESTAURO E RIQUALIFICAZIONE DELLA "TORRE CONCA" E DI SISTEMAZIONE DELL'AREA CIRCOSTANTE IN LOCALITÀ MONTE VICI - ATTO DI INDIRIZZO. ";

Ritenuto necessario ed opportuno procedere alla modifica del suddetto atto di indirizzo dando conto della impossibilita' di proseguire il percorso amministrativo dell'accordo di programma, per la effettiva ed esiziale mancata adesione di altri enti, e viste le recenti modifiche legislative che ampliano la sfera di intervento dell'istituto della ristrutturazione edilizia e di quella urbanistica;

Valutato altresì percorribile per i fini di cui in premessa avviare una procedura di rigenerazione urbana, avente ad oggetto il comparto di Monte Vici, e considerato che a tale scopo i privati proprietari dell'area e degli immobili ivi insistenti ( soc. KARIBA spa e soc. Nuova Moda Immobiliare spa), hanno prodotto una proposta di riuso e di rigenerazione urbana ai sensi dell'articolo 7 comma 4 della legge regionale n. 24 del 2017, in atti con prot. n. 27633 del 26 luglio 2021, che in estratto si allega alla presente deliberazione;

Considerato pertanto opportuno formulare nuovo atto di indirizzo, che consenta agli uffici lo svolgimento delle procedure annesse e connesse alla approvazione di una proposta di rigenerazione urbana, in particolare dando mandato agli uffici di procedere con la consultazione pubblica, con il confronto con gli altri enti coinvolti e con le valutazioni tecniche, di carattere urbanistico ed edilizio, nascenti dalla proposta di rigenerazione urbana;

Tutto ciò visto e considerato,

VISTI:

- il D.lgs. n. 267/2000 e ss. mm.;
- il D.lgs. n. 165/2001 e ss. mm.;
- Vista la L.R. 24/2017 e s. m. e i.;
- lo Statuto Comunale;
- il Regolamento Comunale sull'Ordinamento generale degli uffici e dei servizi;

Vista la Legge 106 del 2011;

Visto il parere favorevole espresso dal Responsabile del Settore 2, ai sensi dell'art.49 del D.Lgs.267/2000 in ordine alla regolarità tecnica del presente atto;

**P R O P O N E**

1) procedere alla modifica del suddetto atto di indirizzo recato con la deliberazione n. 155 del 12 settembre 2019, avente ad oggetto "ACCORDO DI PROGRAMMA IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI PER LA REALIZZAZIONE DI UN INTERVENTO DI RESTAURO E RIQUALIFICAZIONE DELLA "TORRE CONCA" E DI SISTEMAZIONE DELL'AREA CIRCOSTANTE IN LOCALITÀ MONTE VICI - ATTO DI INDIRIZZO.", dando conto della impossibilita' di proseguire il percorso amministrativo dell'accordo di programma, per la effettiva ed esiziale mancata adesione di altri enti, e viste le recenti modifiche legislative che ampliano la sfera di intervento dell'istituto della ristrutturazione edilizia e di quella urbanistica, e di avviare pertanto

una procedura di riuso e rigenerazione urbana relativa al comparto di Monte Vici, ai sensi dell'articolo 7 comma 4 della legge regionale n. 24 del 2017;

2) - di accogliere la proposta di riuso e di rigenerazione urbana della soc. KARIBA spa e soc. Nuova Moda Immobiliare spa; prot. n. 27633 del 26 luglio 2021 comprensiva di allegati (depositati in atti dell'ufficio urbanistica e per estratto allegati alla presente deliberazione), in considerazione del rilevante interesse pubblico legato alla possibilità di poter acquisire al patrimonio pubblico una vasta area da destinare a parco/giardino pubblico, il restauro della "TORRE CONCA", la riqualificazione paesaggistica dell'intera area e l'acquisizione della porzione del fabbricato "Centro Anziani Giovannini Vici" non già di proprietà comunale ;

3) - di consentire agli uffici lo svolgimento delle procedure annesse e connesse alla approvazione di una proposta di rigenerazione urbana, in particolare dando mandato agli uffici di procedere con la consultazione pubblica, con il confronto con gli altri enti coinvolti e con le valutazioni tecniche, di carattere urbanistico ed edilizio, nascenti dalla proposta di rigenerazione urbana;

4) - di autorizzare il Dirigente il Settore Urbanistica ad apportare in sede di predisposizione della convenzione tutte le precisazioni ed integrazioni, nonché le eventuali modifiche non sostanziali, necessarie per il pieno conseguimento delle finalità della presente deliberazione ed a firmare convenzioni ed accordi con i privati ai sensi dello Statuto Comunale all'art.44, con il quale si attribuisce la facoltà di stipulare contratti che abbiano per oggetto materia di competenza del Settore;

5) - di trasmettere copia integrale del presente atto alla soc. KARIBA spa ed alla soc. Nuova Moda Immobiliare spa;

6) - di dare atto che il responsabile per gli atti di adempimento della presente deliberazione è l'arch. Luca Gamucci mentre il responsabile del procedimento è il dirigente del settore;

7) - di inviare comunicazione telematica del presente atto ai seguenti uffici: Settore 4, Patrimonio, LL,PP., PM;

8) - di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 -4° comma del T.U.EE.LL. di cui al D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 per consentire l'immediata attuazione di quanto disposto.

---

---

**VERBALE APPROVATO E SOTTOSCRITTO**

IL SINDACO  
MARIANO GENNARI

IL SEGRETARIO COMUNALE  
ANDREA VOLPINI

---

---

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del Codice dell'Amministrazione Digitale (D.Lgs. N 82/2005 e ss.mm.)