



# Comune di Morciano di Romagna

## Provincia di Rimini

Tit/Cla: 6.2

### DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**N. 43**

**Seduta del 07/10/2020**

Seduta Pubblica

Sessione Straordinaria

Prima convocazione

**OGGETTO: APPROVAZIONE RISULTANZE CONFERENZA DI PROGRAMMA DI CUI ALL'ART. 6 DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL COMPARTO COMPRENDEnte IL PASTIFICIO GHIGI**

L'anno duemilaventi, il giorno sette del mese di Ottobre, alle ore 19:00, nella Sala Consiliare del Comune, previa regolare convocazione, si è riunito il Consiglio comunale.

All'inizio della trattazione dell'argomento in oggetto risultano presenti ed assenti:

N.	Nominativo	Carica	Presenza
1	CIOTTI GIORGIO	Sindaco	Presente
2	CAPPAL FEDERICA	Consigliere	Assente
3	AGOSTINI ANDREA	Consigliere	Presente
4	MARTELLA ROSINA	Consigliere	Presente
5	CARLINI LORETTA	Consigliere	Assente
6	OTTAVIANI DANILO	Consigliere	Presente
7	BELLOPEDE ANTONIO	Consigliere	Presente
8	RIPA MIRCO	Consigliere	Presente
9	LOPALCO GIUSEPPE	Presidente del Consiglio	Presente
10	GIANNEI EVI	Consigliere	Presente
11	AUTUNNO PIERLUIGI	Consigliere	Presente
12	RIPA GUIDO	Consigliere	Presente
13	GENNARI VITTORIA	Consigliere	Presente

Tot. Presenti N. 11

Tot. Assenti N. 2

Presiede l'Assemblea il Presidente del Consiglio Comunale, Dott. Giuseppe Lopalco.

Partecipa il Vice Segretario Comunale Dott.ssa Monica Fonti con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (art. 97, comma 4, lett. a, D.Lgs. 267/2000).

Partecipa l'Assessore esterno: MAGNANI ENRICA.

Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

Sono nominati scrutatori i Consiglieri: AGOSTINI ANDREA, OTTAVIANI DANILO, RIPA GUIDO.

Il Consigliere Evi Giannei dichiara, per ragioni di opportunità legate all'appartenenza alla precedente amministrazione, di non partecipare alla trattazione del presente punto.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la sottoestesa proposta di deliberazione n. 48 predisposta dal SERVIZIO TECNICO LAVORI PUBBLICI, URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA in data 01/10/2020;

Visti gli allegati pareri resi in merito alla summenzionata proposta ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267:

- il Responsabile del servizio interessato, LOPARDO GIUSEPPE, per quanto concerne la regolarità tecnica, ha espresso:  
Parere Favorevole
- il Responsabile di Ragioneria, FONTI MONICA, per quanto concerne la regolarità contabile, ha espresso:  
Parere Favorevole

Il Sindaco introduce l'argomento, procedendo alla presentazione dei tecnici presenti che hanno lavorato per il raggiungimento dell'accordo di cui alla presente deliberazione (Arch. Pietro Masini, Geom. Monica Galli e Ing. Giuseppe Lopardo).

Viene poi proiettata una presentazione, illustrata e commentata dal Sindaco, con lo scopo di ripercorrere le tappe salienti dal 2000 ad oggi del Programma di Riqualificazione Urbana "Ghigi" (che si allega al presente verbale ed ai cui contenuti si rinvia). Viene pertanto illustrato il contenuto dell'Accordo iniziale del 2003 (a seguito della L.R. 19/1998 ed il quale avrebbe dovuto concludersi entro il 31/12/2012), le vicissitudini legate all'originario Cons.Sv.Agr. Ghigi, il processo partecipativo "Verso Morciano 2030" ed il contenuto del documento conclusivo di tale confronto (in particolare si illustra l'ipotesi di ampliamento della biblioteca che avrebbe dovuto essere collegata con il nuovo Auditorium di circa 350 posti, unitamente alla previsione di raddoppio della superficie del Padiglione Fieristico) nonché il nuovo Accordo integrativo sottoscritto in data 19/07/2013 nei suoi punti cardine.

Si illustra poi il contenuto della deliberazione del C.C. n. 56/2016 con la quale viene disposto di non procedere più alla realizzazione dell'auditorium/sala polivalente, non ritenuto più necessario. A seguito di tale previsione in data 09/02/2017 il soggetto attuatore presenta variante al PUA.

La prima conferenza di programma del 27/05/2017 non produce esiti in quanto ci si trova in un periodo di gestione commissariale e pertanto in assenza di Amministrazione in carica; ad agosto 2017 si verifica la possibilità di ritornare alle risultanze del percorso partecipativo "Verso Morciano 2030" ma a seguito di incontri tecnici non si riscontra l'accordo con il soggetto attuatore. Il Consiglio Comunale approva poi in data 27/03/2018 le linee di indirizzo per la revisione del PRU Ghigi (C.C. n. 14/2018) e determina n. 13 punti ritenuti qualificanti l'intervento (elencazione contenuta nell'allegata presentazione oltre che naturalmente nell'atto citato ed ai quali si rinvia), linee di indirizzo di cui la Conferenza di Programma prende atto nella seduta del 19/04/2018. In data 19/09/2018 nuovo aggiornamento della Conferenza di Programma al quale segue in data 26/10/2018 la produzione da parte del soggetto attuatore dell'istanza di variante al Piano attuativo PRU Ghigi, archiviata definitivamente dall'ente in data 21/01/2020 rilevando la mancata ottemperanza alle richieste di integrazione documentale inoltrate.

Si illustra poi il percorso relativo alla nuova biblioteca, basato sullo studio di fattibilità in collaborazione con il Politecnico di Milano e per il quale, anche a seguito del parere dell'Avv. Marco Masi (che si allega alla presente verbalizzazione), è stato appurato che non è possibile realizzare un'opera pubblica per conto dell'Ente se non ricorrendo ad appalto pubblico nelle forme di legge (l'opera verrà pertanto realizzata dall'Ente essendosi dichiarato il soggetto attuatore in grado di gestire tale incombenza). Viene pertanto prevista una erogazione a favore del Comune di Morciano di un contributo pari ad €. 2.376.000,00 a carico di Rinnovo Ghigi finalizzato a

sostenere economicamente la realizzazione del nuovo centro culturale / biblioteca sull'area di proprietà comunale di Via Roma (ex scuola media).

Ci si sofferma inoltre sulla facoltà per il comune o suoi aventi causa, da esercitare entro il 31/12/2020, di acquistare spazi fino a 620 mq. (uso ufficio fino a 320 mq. di superficie utile e/o 300 mq. di superficie utile da destinare ad edilizia residenziale convenzionata, oppure 620 mq. con funzione direzionale) ai medesimi prezzi dell'accordo 2013, ma comprensivi di IVA e pertanto con eventuale riduzione di esborso economico.

A seguito del nuovo accordo il soggetto attuatore realizza un complesso edilizio destinato a residenza, commercio e servizi, avente una superficie utile non superiore a 7.700 mq., da verificarsi con il nuovo PUA, oltre a 5.000 mq. di diritti edificatori da vagliarsi ai sensi della L.R. 24/2017. Il soggetto attuatore verserà al Comune di Morciano l'eventuale quota integrativa del contributo di costruzione alla data di rilascio dei nuovi titoli abilitativi edilizi.

Si richiama in merito ai contenuti del nuovo accordo parere espresso dal legale Avv. Marco Masi che si allega alla presente verbalizzazione.

Interviene il Consigliere Autunno chiedendo delucidazioni sui 5.000 mq. di diritti edificatori, formulando la considerazione che tale superficie è molto ampia e difficilmente potrà essere individuata in un comune delle dimensioni di Morciano di Romagna.

Il Sindaco concorda con l'affermazione del Consigliere Autunno specificando che il soggetto attuatore ha espressamente richiesto il mantenimento della previsione.

Interviene ulteriormente il Consigliere Autunno chiedendo se il termine per l'opzione di acquisto, fissato al 31/12/2020, non sia troppo vicino e se sia il caso di inserire la previsione di edilizia residenziale (difficilmente compatibile con le esigenze del centro commerciale ad esempio per i rumori ecc.).

Il Sindaco risponde confermando che il termine così ravvicinato permette la realizzazione in tempi brevi del PUA, che altrimenti non potrebbe recepire le opzioni eventualmente esercitate dal Comune. Comunica altresì di un incontro intercorso con il Direttore dell'INPS provinciale e con referenti della Sezione Forestale, al fine di capire gli interessamenti degli enti presenti sul territorio. L'opzione del Comune di Morciano di Romagna verrà definita in vista della predisposizione del Bilancio di Previsione 2021/2023.

Il Consigliere Autunno chiede poi come sia stato individuato il Politecnico di Milano.

Il Sindaco comunica che, al fine di verificare la validità della proposta progettuale ricevuta, si è ritenuto opportuno acquisire un parere dall'unica Università italiana che avesse al suo interno un corso di "Progettazione Edifici Pubblici". Successivamente si è sottoscritta una convenzione con lo stesso Politecnico.

Il Sindaco lascia poi la parola all'Arch. Pietro Masini per approfondimenti in merito.

Vengono ulteriormente brevemente ripercorse le fasi salienti dell'accordo, sottolineando le modifiche intercorrenti tra l'accordo 2020 e quello 2013, con espresso rinvio a quanto meglio elencato nella slide precedentemente illustrata dal Sindaco.

Ci si sofferma sulla contribuzione economica prevista dall'art. 3, comma 4, punto b.2 di Rinnovo Ghigi alla realizzazione della nuova biblioteca per un importo complessivo di €. 2.376.000,00. La cifra risulta composta da €. 826.330,00 a titolo di restituzione somme precedentemente pagate dal Comune in occasione dell'atto di trasferimento del parcheggio multipiano di Piazza Ghigi (avvenuto in data 11/08/2006). Si illustrano anche le modalità di versamento del contributo da parte del soggetto attuatore, che verranno comunque introitate entro 24 mesi dalla data di sottoscrizione dell'accordo e le garanzie a carico del soggetto attuatore, a tutela dell'Amministrazione.

Ci si sofferma altresì sulla nuova perimetrazione dell'area. Il Comune aveva reso disponibili già dal 2013 le aree interessate ma di fatto non era stata adeguata la perimetrazione. La scheda di PRG recepisce pertanto previsioni largamente assodate.

Interviene il Consigliere Autunno che esplicita, a nome del proprio gruppo consiliare, dichiarazione di voto favorevole. Ciò in quanto si ritiene necessario concludere un percorso di riqualificazione protrattosi per circa vent'anni, frutto del lavoro delle varie amministrazioni che nel tempo si sono succedute, riducendo man mano le superfici private realizzate. Ribadisce l'importanza dell'acquisto della scuola media che permette oggi la costruzione in tal sito della nuova biblioteca. Chiede altresì di proseguire con investimenti sull'Auditorium presso il Padiglione Fieristico (miglioramento acustica, camerini ecc.) al fine di sostenere il settore culturale. Conclude evidenziando che il centro polivalente / biblioteca nonché il centro commerciale porteranno un beneficio generalizzato ai cittadini morcianesi.

Interviene poi il Consigliere Guido Ripa formulando apprezzamento sul lavoro svolto dall'Amministrazione, evidenziandone aspetti migliorativi rispetto al passato. Sottolinea però che la durata ventennale di questo percorso è sì il frutto del lavoro delle varie amministrazioni, ma è anche il fallimento di certe amministrazioni che hanno permesso di arrivare ad oggi con ancora queste partite aperte. Il progetto in sé viene giudicato negativamente, non essendo stata colta l'occasione storica di una riqualificazione che avrebbe potuto avere risvolti diversi per il comune di Morciano di Romagna. Il processo deve per forza di cose volgere alla propria conclusione. Pertanto a nome del gruppo consiliare manifesta la decisione di astensione nella votazione, al fine di permettere all'Amministrazione di proseguire il percorso intrapreso con celerità.

Il Consigliere Autunno replica alle affermazioni del Consigliere G. Ripa sull' "accusa" rivolta alle varie amministrazioni che si sono succedute, invitando all'esame oggettivo dei fatti, con un soggetto attuatore partito nel 2000, vivendo per intero le crisi succedutesi, e con momenti di inattività da parte dello stesso soggetto privato.

Con votazione palese avente il seguente esito:  
favorevoli n. 8  
contrari n. 0  
astenuti n. 2 (Ripa G., Gennari)

### **DELIBERA**

di approvare la proposta di deliberazione di seguito riportata.

Inoltre il Consiglio comunale, considerata l'urgenza di procedere,

Con ulteriore votazione palese avente il seguente esito:  
favorevoli n. 10  
contrari n. 0  
astenuti n. 0

### **DELIBERA**

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267.

\*\*\*\*\*

#### **Documenti allegati\* parti integranti e sostanziali del presente atto:**

- pareri resi ai sensi dell'art. 49, c. 1, del D.Lgs. 267/2000 sulla proposta di deliberazione;
- nuovo Accordo di Programma per la Riqualificazione Urbana del comparto Ghigi;

- Allegato A – Estratti di PRG (Tav. D.3.2m e art. 21 delle NTA), integrato con la TAV. 4 a seguito della deliberazione C.C. n. 40 del 21.09.20;
- Allegato B – Masterplan Programma di riqualificazione urbana comparto ex Ghigi modificato;
- Allegato C – Indicazioni per la progettazione della nuova Biblioteca fornite da “Regione Emilia Romagna – Istituto per i beni artistici culturali e naturali” e dal Politecnico di Milano;
- Allegato D – Quadro finanziario;
- Presentazione Programma di Riqualificazione Urbana “Ghigi”;
- Parere legale prot. n. 3253 del 18.03.2019;
- Parere legale prot. n. 10595 del 18.09.2020.

*\* Gli allegati (ad eccezione dei pareri che sono sottoscritti dai competenti Responsabili di Servizio) sono firmati digitalmente dal presidente della seduta e dal verbalizzante al fine di attestare la loro corrispondenza con i documenti approvati.*



# **Comune di Morciano di Romagna**

## **Provincia di Rimini**

**SERVIZIO TECNICO LAVORI PUBBLICI, URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA**

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO**  
**n. 48 del 01/10/2020**

**OGGETTO: APPROVAZIONE RISULTANZE CONFERENZA DI PROGRAMMA DI CUI ALL'ART. 6 DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL COMPARTO COMPRENDEnte IL PASTIFICIO GHIGI**

PREMESSO che:

- La Legge Regionale n. 19/1998 “Norme in materia di riqualificazione urbana” e s.m.i. ha sancito l'innovazione delle politiche regionali nel settore dell'edilizia pubblica, promuovendo un'azione diretta ad incentivare l'iniziativa delle città per la riqualificazione urbana ed a favorire la realizzazione di nuove opportunità insediative attraverso il risanamento delle aree degradate e riuso delle aree dismesse;
- Il Comune ha definito gli ambiti del proprio territorio urbanizzato da sottoporre a riqualificazione urbana ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 19/1998 adottando i relativi provvedimenti, fra cui l'approvazione di un protocollo d'intesa con la Provincia di Rimini ed il proprietario del complesso immobiliare, insistente su gran parte della zona perimetrata, al fine di procedere alla riqualificazione dell'area stessa una volta dismessa o delocalizzata l'attività produttiva allora in essere;
- In data 12.05.2003 è stato sottoscritto l'Accordo di Programma per l'attuazione del Programma di Riqualificazione Urbana del comparto Ghigi (cd. PRU Ghigi) da parte dei soggetti pubblici interessati, Comune di Morciano di Romagna, Provincia di Rimini, Regione Emilia Romagna e dal soggetto attuatore privato;
- Con decreto del Presidente della Provincia n. 28 del 14.07.2003 è stato approvato il citato Accordo di Programma;
- Il ritardo e l'incertezza sullo sviluppo concreto del PRU hanno costretto il Comune di Morciano a programmare in altre aree la realizzazione delle superfici pubbliche previste nel PRU, quali ad esempio la nuova palestra, realizzata in via Spallicci;
- Successivamente si è proceduto ad una rivisitazione del progetto urbanistico del comparto, tenuto conto delle mutate esigenze della parte pubblica e degli esiti dell'attività della partecipazione effettuata ai sensi della L.R. n. 19/1998 come modificata dalla L.R. n. 6/2009, denominata “Verso Morciano 2030”;
- In data 19.07.2013 i soggetti pubblici interessati, Comune di Morciano di Romagna, Provincia di Rimini, Regione Emilia Romagna e il soggetto attuatore privato hanno sottoscritto l'Atto integrativo all'Accordo di Programma del 2003 per l'attuazione del PRU Ghigi (comprensivo del Piano Urbanistico Attuativo), approvato con decreto del Presidente della Provincia n. 20 del 19.07.2013;

DATO ATTO che:

- Con deliberazione n. 56 in data 04.10.2016 il Consiglio comunale di Morciano ha approvato la Mozione del Gruppo Consiliare “Vivere Morciano” (rif. Prot. n. 9981 del 27.09.2016), recante “*Modifiche inerenti l'auditorium all'interno del PUA Ghigi*”, con la quale è stato disposto di non realizzare l'auditorium/sala polivalente previsto all'interno del comparto medesimo, in quanto ritenuto non più necessario al territorio comunale dal momento che altre strutture pubblico svolgono ora tale funzione perché, nel frattempo, il Comune le ha realizzate e messe in funzione (sala polivalente presso il padiglione fieristico);
- In data 09.02.2017 il soggetto attuatore ha presentato una proposta di variante al PUA consistente in una modifica sostanziale degli interventi ivi previsti (eliminazione integrale delle superfici a destinazione residenziale e direzionale, mantenimento dell'auditorium nonostante l'atto consiliare n. 56/2016, previsione di una nuova biblioteca su via Serrata al posto della residenza), proponendo con ciò una modifica sostanziale anche gli obblighi convenuti nell'Atto integrativo all'Accordo di Programma;
- La Conferenza di Programma nella seduta del 25.05.2017 ha:
  - preso atto della mancanza di specifico mandato al referente comunale da parte della propria Amministrazione, stante le dimissioni del Sindaco, lo scioglimento del Consiglio comunale e la nomina del Commissario Straordinario il quale, tenuto conto del breve periodo di permanenza, aveva manifestato l'opportunità e la necessità di attendere l'insediamento della prossima Amministrazione per le decisioni che avrebbero inciso sull'assetto urbanistico del territorio comunale;
  - valutato come sostanziali le modifiche proposte rispetto all'attuale progetto, condividendo l'impossibilità di assumere decisioni sulla proposta presentata dal soggetto attuatore in assenza dell'espressione del Comune;
  - rilevato che la qualità dell'intervento di Riquilificazione Urbana e la pluralità di funzioni (servizi pubblici, residenza, commercio) garantiscono un'offerta più ricca e un uso più intenso e variegato del complesso immobiliare, nel rispetto del percorso partecipativo svolto e degli obiettivi fissati dalla legge regionale di riferimento (L.R. n. 19/98 e s.m.i.);
- A seguito delle elezioni amministrative del giugno 2017 l'ufficio tecnico ed il soggetto attuatore hanno svolto diverse riunioni in sede tecnica sulla base delle indicazioni della amministrazione comunale del 3.8.2017 tese a verificare la possibilità di apportare al PUA le modifiche necessarie al fine di renderlo coerente con le conclusioni del processo partecipativo “Verso Morciano 2030”. Gli incontri registravano la contrarietà del S.A. a procedere nel senso richiesto motivando tale scelta con la effettività dei lavori già svolti.
- Con delibera di G.C. n. 48 del 18.08.2017 recante “Piano di Riquilificazione Urbana comparto ex Ghigi. Ipotesi di variante presentata dal soggetto attuatore in data 09.02.2017 prot. n. 1557. Provvedimenti relativi”, veniva istituito un team di supporto al Responsabile del Servizio Comunale, costituito da professionisti in materia amministrativa ed urbanistica, stante la complessità e interdisciplinarietà della materia;
- Si sono svolte successivamente alcune conferenze di programma nelle quali il soggetto attuatore e parti pubbliche hanno rinnovato la loro posizione in merito alla necessità di revisione dell'accordo in essere;

RICHIAMATA la deliberazione n. 14 del 27.03.2018, con la quale il Consiglio comunale ha approvato una proposta di deliberazione di iniziativa consiliare con la quale sono state individuate le linee di indirizzo da perseguirsi nell'ambito della Conferenza di Programma, indicando le proposte cui il rappresentante del Comune deve attenersi in seno alla Conferenza stessa;

PRESO ATTO quindi che, ai sensi dell'art. 6 dell'Accordo di Programma, sono stati aperti i lavori della Conferenza di Programma costituita dai rappresentanti nominati dai soggetti coinvolti nell'Accordo, per l'analisi e la condivisione degli obiettivi fissati con l'atto consiliare n. 14/2018 sopra richiamato rispetto alla proposta formulata dal soggetto attuatore;

DATO ATTO che il rappresentante del comune di Morciano di Romagna ha partecipato ai lavori della conferenza usufruendo delle professionalità tecniche ed amministrative disposte con delibera di G.C. n. 48/2017;

PRESO ATTO altresì, che sulle modifiche sostanziali all'Accordo di Programma è stato svolto l'aggiornamento dell'attività della partecipazione pubblica ai sensi dell'art. 3 della L.R. 3 luglio 1998, n. 19 e s.m.i., le cui risultanze sono contenute nel Documento di Sintesi, depositato agli atti, redatto dal responsabile della partecipazione individuato dal Comune di Morciano;

ACQUISITI i verbali della Conferenza di Programma del 01.08.2017, 05.09.2017, 19.04.2018, 19.09.2018, 09.05.2019, 25.07.2019, 21.01.2020;

ATTESO che i lavori della Conferenza tenutasi in data 21.01.2020 sono stati avviati con il Comune che distribuiva, a supporto della Conferenza stessa, il materiale cartaceo contenente tra l'altro:

- Bozza Accordo di Programma del PRU Ghigi caratterizzato dalla redazione di un nuovo atto coordinato teso a garantire la massima comprensione e trasparenza degli obblighi delle parti e il divenire del PRU;
- Scheda raccomandazioni di servizio dell'Istituto per i Beni Artistici Culturali e naturali (IBC) per la nuova biblioteca/centro culturale polivalente;
- Stima dei costi di realizzazione e raccomandazioni funzionali per la progettazione della nuova biblioteca fornite dal Politecnico di Milano;

RILEVATO che in tale seduta si è convenuto di aggiornare la seduta di qualche giorno, per consentire al soggetto attuatore di produrre gli allegati tecnici richiesti dal comune, in particolare quadri economici ed impegni finanziari, da allegare al nuovo accordo quale parte integrante e sostanziale;

DATO ATTO che, come convenuto, è stata convocata la Conferenza di Programma per il giorno 29.01.2020, ivi allegando la bozza di accordo in formato digitale come già consegnata in formato cartaceo nella precedente seduta del 21 gennaio;

VISTO il verbale della Conferenza di Programma del 29.01.2020 con il quale, tra l'altro, è stato stabilito di riaggiornare la seduta al fine di rivedere tutta la documentazione tecnica e giungere alla definizione del nuovo accordo;

DATO ATTO che in seguito, a mezzo di modalità conseguenti le misure di contenimento del contagio da virus Covid-19, si sono succeduti vari incontri di natura tecnica al fine di perfezionare la documentazione tecnica facente parte il nuovo Accordo di Programma, nonché per definire i contenuti dell'Accordo medesimo;

VISTO, infine, il verbale del 10.09.2020, ultimo in ordine temporale, con il quale la Conferenza di Programma, tenuto conto di tutto il percorso conseguito, della permanenza dei requisiti e delle finalità proprie della L.R. 19/1998 e s.m.i., dell'equilibrio raggiunto tra gli interessi pubblici e quelli privati e del preminente interesse pubblico alla conclusione dell'intervento di riqualificazione cittadina, ha condiviso in linea tecnica il nuovo Accordo di Programma ed i relativi allegati come di seguito riportati:

- a) Allegato A – Estratti di PRG (Tav. D.3.2m e art. 21 delle NTA)
- b) Allegato B – Masterplan Programma di riqualificazione urbana comparto ex Ghigi modificato
- c) Allegato C – Indicazioni per la progettazione della nuova Biblioteca fornite da "Regione Emilia Romagna – Istituto per i beni artistici culturali e naturali" e dal Politecnico di Milano;
- d) Allegato D – Quadro finanziario

RILEVATO che rispetto al precedente accordo emergono i seguenti principali elementi innovativi tali da rendere il nuovo accordo meritevole di approvazione:

- La realizzazione di un Centro culturale polivalente/biblioteca pubblica di 1000 mq sull'area comunale di Via Roma in luogo della sala polivalente/auditorium di 700 mq prevista all'interno del complesso commerciale da erigersi nell'ambito del Programma di

Riqualificazione Urbana Ghigi, la cui esigenza risulta palesata con delibere di Consiglio Comunale n. 56 del 04/10/2016 e n. 14 del 27/03/2018, con contestuale riduzione delle spese di parte corrente che si sarebbero appalesate a carico del comune per la gestione condominiale del edificio commerciale;

- L'erogazione, in favore del Comune di Morciano, di un contributo a carico del soggetto attuatore privato finalizzato a sostenere economicamente la realizzazione del nuovo centro culturale/biblioteca pubblica sull'area di proprietà comunale di cui al punto precedente, a cura del Comune medesimo, il quale ne determinerà i contenuti progettuali e ne seguirà tutte le fasi attuative secondo la normativa vigente in materia di contratti pubblici di lavori;
- La facoltà per il Comune di acquistare spazi ad uso ufficio fino a 320 mq di superficie utile e/o 300 mq di superficie utile da destinare ad edilizia residenziale convenzionata, come pure di acquistare entrambe le superfici per adibirle alla funzione direzionale (uffici);
- La possibilità per il Comune di Morciano di Romagna di esercitare direttamente le suddette opzioni di acquisto come pure la possibilità di devolverle ad altri soggetti interessati pubblici o privati ("suoi aventi causa");
- La riduzione dell'esborso economico per il Comune di Morciano di Romagna in quanto il nuovo accordo prevede che i valori unitari per gli acquisti (1.530 €/mq per gli uffici e 1.790 €/mq per la residenza) siano entrambi comprensivi di IVA;
- L'esonero dal pagamento delle spese condominiali per le superfici della alinea precedente anche in virtù di scelte progettuali che consentano la separazione delle proprietà e degli usi pubblici;

RITENUTO che il nuovo accordo di programma risulti meritevole di approvazione avendo ponderato adeguatamente le finalità, gli interessi pubblici e le utilità del soggetto attuatore privato;

VISTA la Legge Regionale 21 dicembre 2017, n. 24 "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*" ed in particolare l'art. 4 "Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti", comma 4 che testualmente recita:

*"Fermo restando il rilascio dei titoli abilitativi edilizi per le previsioni dei piani vigenti soggette ad intervento diretto, entro il termine di cui al comma 1 [ndr: 31.12.2021] possono altresì essere adottati i seguenti atti e può essere completato il procedimento di approvazione degli stessi avviato prima della data di entrata in vigore della presente legge:*

- a) ... omissis ...
- b) ... omissis ...
- c) ... omissis ...
- d) *i Programmi di riqualificazione urbana (PRU), di cui alla legge regionale 3 luglio 1998, n. 19 (Norme in materia di riqualificazione urbana)*
- e) ... omissis ..."

VISTO il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", e in particolare l'art. 42 "*Attribuzioni dei Consigli*" e l'art. 78 "*Doveri e condizione giuridica*", il quale al comma 2 dispone:

*"Gli amministratori di cui all'articolo 77, comma 2, devono astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado. L'obbligo di astensione non si applica ai provvedimenti normativi o di carattere generale, quali i piani urbanistici, se non nei casi in cui sussista una correlazione immediata e diretta fra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministratore o di parenti o affini fino al quarto grado";*

Visto il D.Lgs. n. 267/2000;

Visto il D.Lgs. n. 165/2001;

Visto lo Statuto Comunale;

## PROPONE

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. Di approvare le risultanze della Conferenza di Programma espresse con verbale del 10.09.2020 ed i relativi allegati;
3. Di dare atto che al nuovo Accordo di Programma per l'attuazione del Programma di Riqualificazione Urbana del comparto Ghigi (cd. PRU Ghigi) sono allegati i seguenti elaborati che ne costituiscono parte integrante e sostanziale:
  - a) Allegato A – Estratti di PRG (Tav. D.3.2m e art. 21 delle NTA)
  - b) Allegato B – Masterplan Programma di riqualificazione urbana comparto ex Ghigi modificato
  - c) Allegato C – Indicazioni per la progettazione della nuova Biblioteca fornite da “Regione Emilia Romagna – Istituto per i beni artistici culturali e naturali” e dal Politecnico di Milano;
  - d) Allegato D – Quadro finanziario
4. Di dare atto che il nuovo Accordo di Programma sarà assoggettato alle stesse modalità di approvazione dell'Accordo originario, nel rispetto di quanto stabilito dagli artt. 5 e 9 della L.R. n. 19/1998 e s.m.i.;
5. Di dare atto quindi che il nuovo Accordo di Programma sarà definitivamente approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Rimini e diventerà efficace dalla data di pubblicazione del decreto stesso sul BUR della Regione Emilia-Romagna;
6. Di dare mandato al Sindaco e al Responsabile del Servizio Tecnico Lavori Pubblici, Urbanistica ed Edilizia Privata l'adozione di tutti gli adempimenti inerenti e conseguenti l'esecutività del presente atto;
7. Di pubblicare, ai sensi dell'art. 39, comma 1, lett. b) del D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33 *“Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni”*, la presente deliberazione sul sito web dell'Ente alla sezione “Amministrazione Trasparente - Pianificazione e governo del territorio”, nonché sul sito web del Comune di Morciano di Romagna.

Letto, approvato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE  
DOTT. GIUSEPPE LOPALCO

*Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e  
ss.mm*

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE  
DOTT.SSA MONICA FONTI

*Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. n.  
82/2005 e ss.mm*