Provincia di Forlì-Cesena

Servizio Edilizia, Patrimonio e Pianificazione Territoriale

Comitato Urbanistico di Area Vasta - CUAV

Fascicolo: 2025/ 7.4.1 / 20

CUAV

COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA DELLA PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

VERBALE
Seduta Conclusiva del 07 agosto 2026

COMUNE DI CESENA
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0126390/2026 del 07/09/2026
Firmatario: Daniela Capannini, Cristina Mazzoni, MATTEO GOZZOLI

OGGETTO: VARIANTE SEMPLIFICATA AL PUG INTERCOMUNALE ai sensi del combinato disposto dell'art. 28, comma 2 bis, della L.R. 15/2013 e dell'art. 9 della L.R. 3/2019, assunta con deliberazione di Giunta Comunale di Cesena n. 273 del 28/10/2025 e con Deliberazione di Giunta Comunale di Montiano n. 40 del 5/11/2025 pubblicata sul BURERT del 19/11/2025

L'anno 2026 il giorno 7 del mese di agosto alle ore 9.30, a seguito di convocazione prot. n. 20389 del 03/08/2026, si è riunito presso la Sala Giunta del Comune di Cesena e in modalità videoconferenza, il CUAV di Forlì-Cesena**;**

Premesso che la Variante al PUG intercomunale dei Comuni di Cesena e Montiano è stata adottata, ai sensi degli artt. 28 comma 2bis della L.R. 15/2013 e 9, comma 2, lettere a), b), c) e d) e comma 4, della L.R. 3/2019 e che in data 23/12/2025 con nota acquisita al protocollo prov.le n. 32485/2025 di pari data, è stata inviata a questa Provincia la documentazione inerente alla Variante in oggetto ai fini della valutazione da parte del CUAV entro il procedimento di approvazione della "variante semplificata";

Considerato che:

- in data 9 dicembre 2025 si è svolto un incontro preliminare della STO propedeutico all'acquisizione della Variante in oggetto, nel corso del quale è emersa la necessità di gestire il procedimento a livello tecnico mediante un approccio coordinato tra le amministrazioni coinvolte;
- in data 23 gennaio, 03 febbraio e 29 luglio 2026 si sono svolte le sedute della STO finalizzate alla verifica della proposta di Variante del PUG e alla definizione condivisa delle tematiche istruttorie da trattare;
- con convocazione della prima seduta di STO del 23/01/2026 (nota prot. n. 32710/2025 del 29/12/2025), sono stati interrotti i termini perentori del procedimento, al fine di garantire la completezza e la coerenza dell'azione amministrativa per le determinazioni di competenza;
- in data 23 gennaio 2026 si è svolta la I seduta istruttoria della STO ad esito della quale è stata concordata tra le amministrazioni la necessità di svolgere un ulteriore incontro tecnico di approfondimento, finalizzato a riscontrare la puntele compatibilità della proposta con il procedimento di Variante Urbanistica Semplificata, in relazione alla disciplina delle destinazioni d'uso introdotta dal cd. Decreto "Salva Casa" (D.L. 69/2024);
- in data 3 febbraio 2026 si è svolta la II seduta della STO nel corso della quale le amministrazioni hanno concordato l'esigenza di acquisire apposite integrazioni e chiarimenti volti a valutare sia

la sussistenza dei presupposti per il ricorso alla procedura di Variante Semplificata, sia le analisi di sostenibilità ambientale;

- in data 29 luglio 2026 si è svolta la III seduta della STO finalizzata all'esame istruttorio conclusivo dell'articolato normativo oggetto di variante propedeutico all'indizione della seduta decisoria del Comitato Urbanistico (CUAV). All'esito dell'esame, le Amministrazioni hanno concordato di distinguere le proposte di modifica in due specifici ambiti procedimentali:
  1. Proposte differite a una successiva **Variante Ordinaria**, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 24/2017) in quanto non risultano attinenti alla rinnovata disciplina degli usi;
  2. Proposte riconducibili alla **Variante Semplificata** per la disciplina degli usi, con espressa distinzione tra quelle già coerenti alla VALSAT originaria del PUG e modifiche per le quali si rende necessaria un'**integrazione alla VALSAT** in relazione a possibili nuovi impatti;

Dato atto che:

- in seguito all'acquisizione delle integrazioni, acquisite al prot. prov.le n. 19700/2026 del 27/07/2026, risultano riavviati i termini del procedimento;
- il Presidente del CUAV, con nota prov.le n. 20400 del 03/08/2026, ha convocato la SEDUTA CONCLUSIVA per il giorno 07/08/2026 ai fini dell'espressione del PARERE MOTIVATO;

Preso atto che a seguito delle indicazioni date dalle Norme di funzionamento del CUAV sopra citate, le Amministrazioni interessate hanno individuato e nominato i seguenti rappresentanti:

- Matteo Gozzoli, Consigliere della Provincia di Forlì-Cesena – delegato in veste di Presidente del CUAV - giusta delega prot. n. 20389 del 03/08/2026;
- Daniele Capitani, Rappresentante Unico della Regione Emilia-Romagna – a ciò nominato con Delibera di Giunta Regionale n. 212 del 16/02/2026;
- Cristina Mazzoni, Assessore all'Urbanistica e Rigenerazione Urbana del Comune di Cesena, nominata Rappresentante Unico dei Comuni di Cesena (Delibera di G.C. n. 16 del 03/02/2026) e Montiano (Delibera G.C. n. 35 del 23/07/2026);

Risultano presenti alla seduta in presenza e collegati in videoconferenza:

ENTE	**RAPPRESENTANTE**	
Provincia di Forlì-Cesena	**Matteo Gozzoli**	Consigliere provinciale delegato
	Alessandro Costa	Dirigente Servizio Pianificazione Territoriale
	Elisabetta Fabbri Trovanelli	EQ Pianificazione Territoriale Referente - STO
	Chiara Boschi	Funzionario Tecnico - STO
	Giada Zoffoli	Funzionario Tecnico - STO
Regione Emilia-Romagna	**Daniele Capitani**	Responsabile Unico Regionale
	Federica Drei	Funzionario Tecnico STO
Comune di Cesena	**Cristina Mazzoni**	Rappresentante unico dei Comuni di Cesena e Montiano
	Paola Sabbatini	Dirigente
	Raffaella Sacchetti	Funzionario Tecnico STO
	Tommaso Bonetti	Incaricato giuridico

Presiede la seduta del CUAV il Consigliere delegato **Matteo Gozzoli**, coadiuvato dai componenti della Struttura Tecnico Operativa;

Alle ore 9.30 il *Presidente del CUAV* (Gozzoli), verificata la presenza di tutti i componenti di diritto, apre la seduta. Ricorda che la presente seduta conclusiva del CUAV riguarda la variante semplificata al PUG di Cesena e Montiano a valle di una approfondita analisi di tutti i punti che erano stati discussi nelle sedute delle STO, da cui è scaturita la necessità di stralciare alcuni elementi che dovranno essere oggetto di un diverso procedimento di variante. Lascia la parola al dirigente della Provincia.

La *Provincia* (Costa) ricorda che questa è la prima e unica seduta del CUAV relativa al presente procedimento, e che le sedute della STO sono iniziate a dicembre 2025, proseguendo poi, a seguito di necessari approfondimenti, a gennaio 2026, a febbraio 2026 e, da ultimo, il 29 luglio 2026. Nel corso di tali sedute si è discusso, in particolare, dell'opportunità o meno di ricorrere allo strumento della variante semplificata, giungendo alla conclusione che solo alcuni elementi possano essere accolti in questa sede, mentre per altri sarà necessario ricorrere allo strumento della variante ordinaria. Richiama quindi la sintesi istruttoria, predisposta dalla Regione in forma di tabella e presentata nel corso della STO del 29 luglio, nella quale sono stati enucleati tutti gli argomenti oggetto della variante. La *Provincia* (Fabbri Trovanelli) aggiunge che il Comune, a seguito dell'ultima STO di luglio, ha inviato via mail le proprie osservazioni in merito agli esiti della tabella istruttoria. In base a tali note, l'Amministrazione comunale intende recepire parte delle modifiche agli articoli nell'ambito di una successiva Variante Ordinaria, procedendo invece per altre norme mediante apposita delibera di correzione di errori materiali. Rimangono tuttavia aperte, per la parte comunale, due riserve istruttorie per le quali sono state trasmesse apposite schede di approfondimento: la Scheda 1 riguarda gli articoli relativi al RIE (artt. 4.3.2, 4.3.3, 4.3.4 e 4.3.5); la Scheda 2 relativa alle disposizioni di cui all'art. 6.6.6, comma 5 per il recupero di fabbricati dismessi in zona agricola periurbana.

La *Regione* (Capitani) risponde che in riferimento alla mail del Comune si è preso atto delle integrazioni fornite. In particolare, con riguardo alla scheda di approfondimento n. 1 del 05/08/2026, si evidenzia che la struttura del PUG declina il RIE in base agli usi e alle categorie di intervento; la modifica del RIE proposta, pertanto, non attiene all'uso insediabile bensì alla categoria di intervento, e non costituisce dunque una condizione all'insediamento dell'uso. Non si ritiene, di conseguenza, che tale modifica possa rientrare nella procedura di variante semplificata legata alla disciplina degli usi.

Il *Comune* (Sabbatini) ritiene che, per come è strutturato il PUG intercomunale Cesena-Montiano, il RIE costituisca una "specifica condizione" per l'insediamento di determinati usi, in quanto indice di qualità necessario all'insediamento stesso. Spiega che l'articolato del PUG è costruito in modo tale che, negli ambiti/tessuti, siano declinati solo gli usi ammissibili tramite tabelle, mentre le caratteristiche edilizie (RIE) differenziate per tipologia di uso (residenziale, produttivo, commerciale) sono rimandate alla sezione dedicata agli edifici: i due articolati vanno quindi letti congiuntamente e non sono scindibili, motivo per cui una modifica nell'uno si riflette necessariamente sull'altro. Ribadisce infine che il RIE rappresenta una qualità richiesta in modo differenziato a seconda dell'uso insediato (un RIE per un intervento residenziale è diverso da quello per un intervento produttivo, avendo caratteristiche ecologico-ambientali differenti), e per questo lo ritiene, a tutti gli effetti, una specifica condizione all'insediamento dell'uso.

La *Regione* (Capitani) ribadisce che, a prescindere dalla struttura del PUG di Cesena-Montiano, le modifiche al RIE proposte, in quanto legate alle categorie di intervento, non attengono all'ambito dell'art. 28, il cui perimetro applicativo resta comunque circoscritto.

La *Provincia* (Fabbri Trovanelli), concordando con la Regione su questo aspetto, chiede al Comune di esprimere la propria posizione, precisando se intenda discostarsi o allinearsi alla posizione di Provincia e Regione, ossia all'esclusione di tali modifiche dalla procedura di variante semplificata.

Il *Comune* (Mazzoni) precisa che, pur mantenendo una convinzione tecnica difforme da quella espressa dalla Regione e tenuto conto della relativa novità della normativa di riferimento nonché della necessità di tracciare un perimetro applicativo ben definito per la variante semplificata ai sensi della disciplina degli usi di cui all'art.28, il Comune si rimette alla posizione condivisa da Regione e Provincia.

La *Provincia* (Fabbri Trovanelli) passa all'esame del tema inerente all'art. 6.6.6 comma 5, riguardante la proposta di modifica della disciplina sul recupero degli edifici extra-agricoli dismessi in territorio rurale. Nella tabella istruttoria regionale la modifica era stata ricondotta alla procedura di Variante Semplificata, subordinatamente all'elaborazione di un'adeguata analisi VALSAT ovvero all'individuazione puntuale e alla redazione della relativa scheda VALSAT per ciascun intervento. Nella Scheda 2 predisposta dall'Amministrazione comunale sono indicati 10 immobili interessati dalla norma emendativa, per i quali il Comune propone l'esclusione dalla procedura VALSAT ai sensi dell'art. 19, comma 6, lettera b), della L.R. 24/2017. Al riguardo, la Provincia conferma le valutazioni già anticipate a mezzo e-mail, ribadendo l'improcedibilità dell'esclusione dalla VALSAT in quanto la natura della modifica normativa richiede un'opportuna e analitica valutazione degli impatti ambientali e territoriali.

La *Regione* (Capitani) conferma la propria posizione in relazione alla necessità di VASAT, in sintonia con quella espressa dalla Provincia, precisando che tale considerazione va estesa anche alla proposta di modifica dell'art. 6.4.2, che nella tabella allegata all'ultimo verbale della STO era stato indicato come accoglibile, mentre per coerenza valgono le stesse considerazioni per l'art. 6.6.6.

Il *Comune* (Sabbatini) argomenta, a sostegno dell'esclusione dalla ValSAT, che si tratta di edifici in territorio periurbano, in parte dismessi e in parte ancora funzionanti, con una superficie coperta massima di riferimento pari a un ettaro, perciò nell'ipotesi estrema in cui tutti gli edifici interessati risultassero contemporaneamente dismessi e richiedessero di avvalersi dell'articolo in oggetto, il relativo "peso" andrebbe comunque rapportato alla superficie del Territorio Urbanizzato (pari a 2.371 ettari) e a quella complessiva del Comune di Cesena (25.000 ettari). Su queste basi, richiamando l'art. 19, comma 6, lettera b) della L.R. 24/2017 *(esclusione dalla Valsat per modifiche della perimetrazione degli ambiti di intervento che non incidono in modo significativo sul dimensionamento e la localizzazione di insediamenti, infrastrutture e opere*), il Comune ritiene che tali interventi non incidano in modo significativo sulla valutazione ValSAT già effettuata nel PUG.

La *Provincia* (Fabbri Trovanelli) osserva che le considerazioni e valutazioni esposte dal Comune costituiscono argomentazioni proprie di una ValSAT e precisa che i criteri di esclusione richiamati sono applicabili in riferimento ad ambiti con perimetro già definito, quali quelli dei PUA approvati, e non possono essere estesi alla pianificazione generale. Invita quindi l'Assessore del Comune a precisare la posizione dell'Amministrazione sul punto, ai fini dell'allineamento con Provincia e Regione o della formalizzazione di un eventuale voto contrario.

Il *Comune* (Mazzoni), come per la modifica discussa precedentemente, conferma la posizione convergente di Regione e Provincia in merito alla proposta di modifica degli articoli 6.6.6 e 6.4.2, la quale prevede lo stralcio dei relativi argomenti dall'ambito procedurale della presente variante semplificata.

La *Regione* (Capitani) aggiunge che in merito alle modifiche all'uso logistico ed ai relativi standard urbanistici (modifiche agli artt. 5.5.3 e 5.5.4) la Regione concorda, a condizione che non cambi la quantità complessiva dello standard previsto — è quindi ammessa la ridistribuzione tra le diverse tipologie (ad esempio scambio tra verde e parcheggi), purché il totale rimanga invariato.
Indica anche che concorda con il Comune in merito alle specifiche inviate via mail il 05/08/2026 relative all'art. 6.9 (foresterie).
Mentre le modifiche all'art. 4.2.3 e 4.3.6 non sono ritenute legate agli usi, quindi sono da escludere da questa variante.

Il *Comune* (Sabbatini) ricorda che vanno discussi anche gli articoli 4.3.5 e 5.5.1, (da leggere in combinato) relativi alla specifica di esclusione dei parcheggi interrati in specifiche attività commerciali, come argomentati nell'allegato C inviato via PEC prima della STO del 29 luglio.

La *Regione* (Capitani) risponde che la modifica proposta può essere accolta perché trattasi di una condizione di pertinenzialità legata all'uso specifico.

Il *Comune* (Sabbatini) aggiunge che in merito alle osservazioni pervenute a alla proposta di controdeduzione inviate tra le integrazioni prima della STO del 29/07/2026 (Allegato A), queste andranno riviste alla luce delle modifiche accolte o meno a valle dell'esito del CUAV.

La *Provincia* (Fabbri Trovanelli) indica che il documento aggiornato dal Comune relativo alle osservazioni pervenute e alle controdeduzioni sarà poi allegato al verbale del CUAV.

La *Regione* (Capitani) precisa che anche la Regione invierà (per le vie brevi) un apposito documento di sintesi istruttoria finale da allegare al verbale del CUAV.

La *Provincia* (Fabbri Trovanelli) comunica quindi che il CUAV può ritenersi concluso con votazione concorde all'unanimità relativamente alle modifiche accolte e non accolte all'interno di questa procedura di variante semplificata.

Alle ore 10.05, poiché non vi sono altri interventi, il Presidente del CUAV, chiude la seduta.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Presidente del CUAV della Provincia di Forlì- Cesena – Matteo Gozzoli

Il Rappresentate Unico della Regione Emilia-Romagna – Daniele Capitani

Il Rappresentate Unico dei Comuni di Cesena e Montiano – Cristina Mazzoni

documento sottoscritto digitalmente
(il presente documento è composto di 5 facciate)

Allegati:

- verbalizzazione CUAV RER_rev_06082026

- ELENCO OSSERVAZIONI PERVENUTE_controdeduzioni_CUAV

ID
MATTEO GOZZOLI
02/09/2026 13:30:40 UTC+0200