PROVINCIA DI FORLI'-CESENA

Comune di Cesena

Comune di Montiano

PIANO INTERCOMUNALE CESENA - MONTIANO

COMUNE DI CESENA

Enzo Lattuca Sindaco

Cristina Mazzoni Assessore all'urbanistica e rigenerazione urbana

COMUNE DI MONTIANO

Fabio Molari Sindaco

Mauro Ruscelli Assessore alla gestione del territorio e valorizzazione del patrimonio pubblico

DICHIARAZIONE DI SINTESI

art. 18, comma 5, e art. 46, comma 7, lett. b), della L.R. n. 24/2017
art. 17, comma 1, lett. b), del D. Lgs. n. 152/2006

Variante 1/2025

SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO
UFFICIO DI PIANO

Dirigente
Ing. Paola Sabbatini

Arch. Raffaella Sacchetti
Arch. Marco Ruggeri
Arch. Barbara Maggioli
Ing. Mariangela Golino
Geol. Barbara Calisesi
Geom. Barbara Santarelli
Geom. Leonardo Pirini
Geom. Sara Mengozzi

Estremi approvativi variante

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

ADOZIONE		APPROVAZIONE	
Cesena	Del. G.C. n 273 - 28/10/2025	Cesena	Del. G.C. n
Montiano	Del. G.C. n 40 - 05/11/2025	Montiano	Del. G.C. n

AGGIORNAMENTO RICOGNITIVO

Cesena	Del. C.C. n 101 - 27/11/2025
Montiano	Del. C.C. n 28 - 21/11/2025

PIANO URBANISTICO GENERALE

PUG 2021

Estremi approvativi

ASSUNZIONE		ADOZIONE	APPROVAZIONE
Cesena	Del. C.C. n.76 - 23/09/2021	Del. C.C. n.23 - 07/04/2022	Del. C.C. n.2 - 16/02/2023
Montiano	Del. C.C. n.25 - 24/09/2021	Del. C.C. n.13 - 13/04/2022	Del. C.C. n.2 - 20/02/2023

DICHIARAZIONE DI SINTESI
(art. 18, comma 5, e art. 46, comma 7, lett. b), della L.R. n. 24/2017 e art. 17, comma 1, lett. b), del D. Lgs. n. 152/2006)

1. Premessa e quadro normativo di riferimento

Il Comune di Cesena è dotato di Piano Urbanistico Generale intercomunale (PUG) approvato con del. C.C. n. 2 del 16.02.2023 del Comune di Cesena e con del. C.C. n. 2 del 20.02.2023 del Comune di Montiano, ai sensi della L.R. n. 24/2017, entrato in vigore a seguito della pubblicazione sul BURERT n. 70 del 15.03.2023.

Con l'entrata in vigore delle recenti modifiche all'art. 23-*ter* del D.P.R. n. 380/2001, introdotte dal Decreto Legge n. 69/2024 (c.d. DL "Salva casa"), convertito con modificazioni in Legge n. 105/2024, il legislatore statale ha introdotto una disciplina normativa innovativa e immediatamente applicabile in materia di mutamento della destinazione d'uso degli immobili.
In base alla Relazione illustrativa al decreto "Salva Casa", infatti, la novella normativa persegue la pretesa finalità di "fornire un riscontro immediato e concreto al crescente fabbisogno abitativo, supportando, al contempo, gli obiettivi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di riduzione del consumo del suolo".
La Regione Emilia-Romagna ha dato seguito a un primo adeguamento urgente, intervenendo con alcune disposizioni attraverso l'approvazione della L.R. 31 marzo 2025, n. 2 (in vigore dal 1° aprile 2025). Successivamente, con la L.R. 25 luglio 2025, n. 5, è stata "completata" la riforma, modificando sia la L.R. n. 15/2013 portante "Semplificazione della disciplina edilizia" che la L.R. n. 23/2004 portante "Vigilanza e controllo dell'attività edilizia".
Con il primo intervento normativo sono state in particolare anticipate due disposizioni urgenti relative alla disciplina urbanistica del mutamento delle destinazioni d'uso allo scopo, da un lato, di assicurare la certezza della disciplina vigente e, dall'altro, di fornire ai Comuni una modalità per il celere aggiornamento dei propri strumenti urbanistici.
A livello operativo e di pianificazione locale, la riforma prevede un'azione specifica da parte dei Comuni. In particolare, è stata infatti innovata la disciplina normativa di cui all'articolo 28 della L.R. 30 luglio 2013, n. 15 (Semplificazione della disciplina edilizia) con la modifica del comma 2 e l'inserimento del comma 2-*bis*, ivi prevedendosi due percorsi non necessariamente alternativi:

- Atto Ricognitivo**:** sostituendo il secondo periodo del comma 2, si richiede che i Comuni individuino, con apposito atto ricognitivo del Consiglio comunale, la disciplina urbanistica vigente relativa al mutamento di destinazione d'uso che continua a trovare applicazione in quanto conforme al D.L. "Salva Casa";

- Variante Semplificata**:** al contempo, il nuovo comma 2-*bis* dell'art. 28 della L.R. n. 15/2013 stabilisce che: "*I Comuni stabiliscono la disciplina dei cambi d'uso nel piano urbanistico generale (PUG) ovvero, nelle more dell'approvazione dello stesso, attraverso una variante specifica allo strumento urbanistico vigente, adottata e approvata con il procedimento semplificato disciplinato dall'articolo 9, comma 2, lettere a), b), c) e d) e comma 4, della legge regionale 23 aprile 2019, n. 3 (Disciplina per l'avvio e l'esercizio dei condhotel e per il recupero delle colonie. Modifiche alla legge regionale 28 luglio 2004, n. 16 (Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità)*".

Il rinnovato quadro normativo assegna quindi al Consiglio Comunale innanzitutto il compito di effettuare una ricognizione della disciplina urbanistica locale in materia di cambi d'uso, al fine di assicurare la piena coerenza tra il PUG e le nuove disposizioni nazionali e regionali.

Con Delibera di Consiglio del Comune di Cesena n. 22 del 29/04/2025 e del Consiglio del Comune di Montiano n. 10 del 28/04/2025 è stato così approvato un atto ricognitivo meramente confermativo di quanto già stabilito dagli Elaborati e dalle Norme del PUG intercomunale vigente che, come tali, continuano a trovare applicazione, rispondendo al requisito di "*specificità*" delle condizioni relativamente ai mutamenti delle destinazioni d'uso di cui al novellato art. 23-*ter* del D.P.R. n. 380/2001.

Il Comune di Cesena e il Comune di Montiano intendono avvalersi poi della facoltà di utilizzare la procedura di Variante Semplificata ai sensi del combinato disposto dell'art. 28, comma 2 *bis*, della L.R. n. 15/2013 e dell'art. 9 della L.R. n. 3/2019, che snellisce i tempi amministrativi dell'iter di approvazione.
La Variante Specifica in oggetto non altera la visione o gli obiettivi del PUG, ma interviene unicamente sugli strumenti attraverso i quali raggiungerli, al fine di rendere le azioni del PUG ancor più aderenti alle disposizioni normative sopravvenute.
Il procedimento di approvazione della Variante ha rispettato l'iter previsto all'art. 9, commi 2 e 4, della L.R. n. 3/2019, ovvero:
a) adozione della proposta di variante da parte della Giunta Comunale;
b) presentazione delle osservazioni entro 30 giorni dalla pubblicazione dell'avviso di deposito sul Bollettino Ufficiale Telematico della Regione Emilia-Romagna;
c) espressione del parere del Comitato Urbanistico (CUAV) di cui all'articolo 47 della legge regionale n. 24 del 2017 in merito alla sostenibilità ambientale e territoriale della variante, entro il termine perentorio di 30 giorni dalla scadenza per la presentazione delle osservazioni di cui sopra. Trascorso tale termine si considera acquisita la valutazione positiva;
d) decisione delle osservazioni ed approvazione della variante da parte del Consiglio Comunale.

La proposta di Variante Specifica è stata adottata con Delibera di Giunta Comunale di Cesena n. 273 del 28/10/2025 e con Delibera di Giunta Comunale di Montiano n. 40 del 05/11/2025 ai sensi del combinato disposto dell'art. 28, comma 2-*bis*, della L.R. n. 15/2013 e dell'art. 9, comma 2, della L.R. n. 3/2019, comportando gli effetti di salvaguardia di cui all'art. 27 della L.R. n. 24/2017.
L'efficacia della variante si perfezionerà alla data di pubblicazione dell'avvenuta approvazione sul Bollettino Ufficiale Telematico della Regione Emilia-Romagna.

Nello specifico la Variante in oggetto è intervenuta unicamente sull'elaborato "*N*" del PUG ovvero "*Norme – Disciplina di Piano*" al fine di aggiornare in modo mirato e celere lo strumento urbanistico in materia di mutamento delle destinazioni d'uso, garantendo così la piena e immediata applicabilità delle nuove previsioni normative sul territorio comunale.

2. Osservazioni pervenute

Nel periodo di pubblicazione e deposito della proposta di Variante Specifica, compreso tra il 19 novembre 2025 e il 19 dicembre 2025, sono pervenute n. 31 osservazioni puntuali da parte di cittadini, ordini professionali e associazioni di categoria. Sono inoltre pervenute n.2 osservazioni oltre il termine stabilito che sono state ritenute non procedibili ai sensi dell'art. 45, comma 5, della L.R. n. 24/2017.
Le osservazioni sono state registrate al protocollo comunale e delle stesse è stato formato un elenco con indicazione di proponente, data di arrivo e numero di protocollo e alcuni dati che consentono di evidenziare l'oggetto. In tutti i casi di pubblicazione dell'elenco è stata omessa l'indicazione del nominativo del proponente ai fini del rispetto delle norme in materia di tutela della privacy.
Le osservazioni presentate, istruite dall'Ufficio di Piano, si possono suddividere in due macro-categorie:

1. Osservazioni non pertinenti alla Variante semplificata al PUG
2. Osservazioni pertinenti alla Variante semplificata al PUG
2.1 Osservazioni pertinenti non accoglibili per contrasti con norme e /o strumenti sovraordinati
2.2 Osservazioni pertinenti accoglibili

1. Osservazioni non pertinenti alla Variante semplificata al PUG n. 10
Le osservazioni non pertinenti sono quelle che riguardano temi e contenuti non attinenti alla Variante semplificata ai sensi dell'art. 28 della L.R. n.15/2013 che ha un preciso e predeterminato ambito di applicazione, ossia il recepimento della disciplina normativa sopravvenuta in materia di mutamenti di destinazione d'uso e delle relative condizioni di sostenibilità.

2. Osservazioni pertinenti alla Variante semplificata al PUG n. 21
Le osservazioni pertinenti ai contenuti della Variante semplificata al PUG sono state esaminate e classificate come accoglibili, parzialmente accoglibili o non accoglibili. Ciascuna proposta di controdeduzione è supportata da adeguata motivazione riferita al caso specifico rappresentato dal proponente, espressa prevalentemente in modo sintetico e con linguaggio quanto più comprensibile anche a cittadini non tecnici.

La proposta di controdeduzione alle osservazioni pervenute è stata trasmessa alla Provincia di Forlì-Cesena in data 27/07/2026 con PGN 106967 in qualità di Presidente del Comitato Urbanistico di Area Vasta per le valutazioni di competenza.

3. Esiti della valutazione del Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV)

La documentazione costitutiva della Variante semplificata al PUG intercomunale dei Comuni di Cesena e Montiano a seguito dell'adozione è stata trasmessa alla Provincia di Forlì-Cesena in data 22/12/2025 con PGN 184559 ai fini della valutazione da parte del Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV), ai sensi dell'art. 46, comma 2, della L.R. n. 24/2017.

Il confronto con la Provincia di Forlì-Cesena e la Regione Emilia-Romagna si è sviluppato attraverso diverse sedute della Struttura Tecnica Operativa (STO) svoltesi il 23/01/2026, il 03/02/2026 e il 29/07/2026, per culminare nella seduta conclusiva del CUAV in data 07/08/2026. In tale sede, l'istruttoria è stata condotta sulla base di un'apposita Tabella Istruttoria della Regione Emilia-Romagna, volta a verificare la compatibilità di ciascuna modifica proposta con il procedimento di Variante semplificata in relazione alla disciplina delle destinazioni d'uso introdotta dal cd. Decreto "Salva Casa" (D.L. n. 69/2024).
L'istruttoria regionale, validata in sede di CUAV, ha portato avuto il seguente esito:

- 15/13 proposte accolte all'interno della Variante Semplificata;
- 27/30 proposte stralciate in quanto ritenute non pienamente coerenti con la procedura semplificata di cui all'art. 28 della L.R. n. 15/2013, rimettendole alcune a una successiva deliberazione di adeguamento di natura ricognitiva per la correzione di meri errori materiali delle norme del PUG, mentre altre a una futura variante ordinaria al PUG.

Di seguito il dettaglio delle decisioni assunte e integrate nell'elaborato *Norme – Disciplina di Piano* della Variante:

<u>Modifiche approvate</u>

Art. 4.3.5 Edifici a prevalente funzione e commerciale esclusa la funzione e7 - comma 2
Art. 4.5.5 Funzioni ammesse
Art. 4.6.6 Edifici di valore storico testimoniale diffusi in ambito urbano – comma 2
Art.4.8 Tessuti urbani a prevalente funzione abitativa
Art. 4.9 Tessuti produttivi e commerciali – comma 2
Art. 4.9.3 Tessuti commerciali – comma 6
Art. 4.10 Tessuti specializzati di servizio – comma 2
Art. 4.13.1 Tessuti dismessi e/o degradati – comma 1
Art. 4.13.2 Tessuti da rifunzionalizzare – comma 2
Art. 4.13.3 Tessuti incompiuti – comma 1
Art. 4.13.4 Tessuti da integrare – comma 2
Art. 4.15.2 Funzioni ammesse – comma 1
Art. 5.4.1 Mutamento di destinazione d'uso e gruppi funzionali: reperimento delle dotazioni territoriali – Tabella
Art. 6.9 Elementi di valorizzazione del paesaggio. Edifici di valore storico testimoniale diffusi nel territorio rurale - comma 2

Artt. 4.3.5 Edifici a prevalente funzione e commerciale esclusa la funzione e7 - comma 6 e 5.5.1 Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr1 e Pr2) - comma 6 - in combinato disposto

Modifiche stralciate (22 proposte iniziali + 5 "Da Valutare")

In sede di STO e successivamente in sede di CUAV è stato dato particolare rilievo alla valutazione delle modifiche degli Artt. 4.3.2, 4.3.3, 4.3.4 e 4.3.5 relativi all'indice RIE e alla introduzione del comma 5 dell'art. 6.6.6 per il recupero immobili produttivi e commerciali dismessi nel territorio rurale periurbano.

L'Amministrazione Comunale ha tuttavia motivato come l'applicazione del RIE costituisca un criterio oggettivo e prestazionale legato alla sostenibilità di specifici usi, sostenendo quindi la coerenza e la legittimità della modifica normativa e, pertanto,la relativa ammissibilità ai fini della inclusione nell'iter semplificato, fondando in particolare la tesi su tre argomenti principali :

1. Coerenza con l'architettura strutturale del PUG (L.R. n. 24/2017)

Il PUG supera la tradizionale e rigida zonizzazione, strutturando la disciplina su due livelli coordinati: uno macrostrutturale (Tessuti/Ambiti spaziali) e uno microstrutturale e prestazionale sugli edifici (Titolo IV). All'interno dei Tessuti, la disciplina urbanistica provvede già ad attribuire e perimetrare preventivamente gli usi ammissibili. Di conseguenza, le disposizioni degli artt. 4.3.2 (Turistico), 4.3.3 e 4.3.4 (Direzionale) e 4.3.5 (Commerciale) non rappresentano norme indistintamente diffuse, ma stabiliscono la compatibilità dell'insediamento al livello del singolo fabbricato. Poiché la destinazione d'uso è già "spazializzata" dal Piano, vincolare l'applicazione del RIE all'uso garantisce che tale condizione si applichi automaticamente solo e rigorosamente nei perimetri in cui quell'uso è ammesso.

2. Funzione tecnico-prestazionale dell'Indice RIE (Riduzione Impatto Edilizio)

L'Indice RIE costituisce un criterio urbanistico-ambientale quantitativo e oggettivo per parametrare la resilienza e la permeabilità di un lotto. Gli scopi primari che persegue sono: garantire una soglia minima di sostenibilità, rallentare i tempi di corrivazione per mitigare il rischio idraulico e contrastare l'effetto "isola di calore". Il parametro RIE non è quindi una prescrizione che limita i diritti edificatori o impone specifiche modalità costruttive/realizzative per l'intervento edilizio; al contrario, fissa esclusivamente una soglia prestazionale ecologico-ambientale minima, indispensabile affinché la specifica funzione insediata risulti compatibile con il tessuto urbano.

3. Corrispondenza formale alle Linee di Indirizzo MIT (30/01/2025)

Il punto D.2.1.1 delle Linee Guida ministeriali, citata nell'istruttoria della RER, chiarisce che le "specifiche condizioni" d'uso imposte dai Comuni debbano consistere in criteri non discriminatori, oggettivi e motivati da esigenze di interesse pubblico come la salute, la sicurezza e l'invarianza idraulica. Calibrando il RIE in maniera differenziata sulle funzioni turistiche, direzionali e commerciali, l'Amministrazione fornisce uno standard prestazionale oggettivo per gestire la maggiore pressione idraulica e microclimatica generata da tali specifiche attività. L'Indice RIE si inquadra perciò a tutti gli effetti come una legittima "condizione prestazionale d'uso", apposta a salvaguardia della sicurezza e salute pubblica in perfetta coerenza con i dettami ministeriali.

In merito all'Art. 6.6.6, comma 5, relativo alla possibilità di recupero degli edifici ex produttivi dismessi nel territorio rurale periurbano, l'Amministrazione ha fornito evidenza di un impatto "micro-insediativo", circoscritto a una decina di edifici per circa 11.500 mq di superficie coperta in fascia periurbana, operando a saldo zero di consumo di suolo. A sostegno della proposta di modifica è stato evidenziato quanto segue:

1. Ratio della Modifica: dal PUG 2023 alla Variante 1/2025

Il PUG 2023 (art. 6.6.6, comma 1) ammette interventi di rifunzionalizzazione esclusivamente per le attività extra-agricole ancora attive e regolarmente esistenti al momento dell'assunzione del Piano. Questa formulazione lascia irrisolto il problema del patrimonio produttivo dismesso, favorendo il degrado paesaggistico

e fisico nelle aree periurbane. L'inserimento del comma 5 offre una possibilità di rigenerazione specifica per i fabbricati extra-agricoli dismessi, limitandone però l'applicazione al solo "Territorio Periurbano".

2. I Filtri Normativi (Condizioni di Ammissibilità)

Per evitare un'applicazione indiscriminata, la norma subordina il recupero al rispetto di rigidi criteri cumulativi:

- Contiguità: Distanza massima di 500 metri dal centro abitato;
- Viabilità: Accesso diretto da viabilità principale, per non gravare sulla rete rurale;
- Filtro Paesaggistico: Esclusione degli edifici classificati come "Incongrui o Dissonanti" (Allegato B3 del PUG vigente), per i quali l'unica strategia rimane la demolizione, delocalizzazione e rinaturalizzazione;
- Strumento Attuativo: Attuazione subordinata alla stipula di un Accordo Operativo (AO);
- Invarianza Morfologica: Divieto assoluto di incremento della Superficie Coperta (Sc) e limite di altezza massima fissato a 10,00 metri.

3. Valutazione degli Impatti e Consumo di Suolo (Art. 6, L.R. n. 24/2017)

Dall'incrocio dei dati del Quadro Conoscitivo, l'Amministrazione ha quantificato un potenziale massimo di 10 edifici trasformabili per circa 11.500 mq di Superficie Coperta complessiva. Tale carico non altera significativamente il dimensionamento globale del PUG. Le trasformazioni avvengono sul riuso di "suolo già impegnato" (i sedimi già impermeabilizzati), senza erodere la quota del 3% di nuovo territorio urbanizzabile al 2050 (pari a 71,13 ettari per il Comune di Cesena). L'intervento rispetta in toto il Macro-Obiettivo 1.1 della Strategia SQUEA del PUG.

4. Inquadramento Procedurale e ValSAT (Artt. 19 e 38 L.R. n. 24/2017)

Date le minime dimensioni del fenomeno, il Comune ritiene che la modifica ricada nei casi di esclusione previsti dall'art. 19, comma 6, lettera b), della L.R. n. 24/2017, essendo gli impatti già assorbibili dallo scenario macro-ambientale approvato nel 2023. L'Amministrazione ritiene comunque indispensabile la valutazione analitica del singolo intervento, ma stabilisce che tale verifica sia demandata e resa obbligatoria all'interno del Documento di ValSAT che accompagnerà il progetto in fase di conclusione del futuro Accordo Operativo.

Vista l'istruttoria della Regione Emilia-Romagna e quanto emerso nella seduta del CUAV, l'Amministrazione Comunale, pur evidenziando la farraginosità del quadro normativo di riferimento in relazione ai presupposti per l'applicazione della procedura semplificata di cui all'art. 28 della L.R. n. 15/2013, prende comunque atto della posizione degli Enti coinvolti, stralciando quindi le predette modifiche proposte dalla procedura di Variante semplificata.

4. Esiti della valutazione del Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) in merito alle osservazioni

Visto l'esito istruttorio approvato in sede di CUAV risultano accolte nn. 2 osservazioni delle nn. 21 osservazioni pervenute e ritenute pertinenti alla Variante semplificata in oggetto.

5. Ulteriori rilievi dell'Ufficio di Piano

A seguito della complessiva revisione finale, come indicato espressamente dalla Provincia in sede di CUAV, si procederà con apposita delibera consiliare alla correzione di meri errori materiali, al fine di rendere maggiormente intellegibile e, per l'effetto, di più semplice applicazione la disciplina urbanistica, anche in relazione all'attuazione dello strumento urbanistico così come vigente, non integrando quindi tale correzione i contorni di una variante al PUG.