



COMUNE DI CESENA

Processo verbale delle deliberazioni della Giunta Comunale

Seduta del 19/03/2024 – delibera n. 65

OGGETTO: APPROVAZIONE DI ACCORDO PRELIMINARE, AI SENSI DELL'ART. 1.3.5 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO DEI COMUNI DI CESENA E MONTIANO – PER LA CONVERSIONE DI FABBRICATO PRODUTTIVO E LA REALIZZAZIONE DI FABBRICATO AD USO STUDENTATO E MULTI-SERVIZI – CITTA' DA RIGENERARE, TESSUTO INCOMPIUTO, AREA EX OFFICINE BATTISTINI.

L'anno **(2024)**, il mese di **Marzo**, il giorno **diciannove**, si è riunita la Giunta Comunale con l'intervento dei signori:

NOMINATIVO	FUNZIONE	PRESENTE	ASSENTE
LATTUCA ENZO	Sindaco	P	
CASTORRI CHRISTIAN	Vice Sindaco	P	
ACERBI CAMILLO	Assessore	P	
FERRINI LUCA *	Assessore	P	
LABRUZZO CARMELINA	Assessore	P	
LUCCHI FRANCESCA	Assessore		A
MAZZONI CRISTINA	Assessore	P	
VERONA CARLO	Assessore	P	

* Presente in videoconferenza ai sensi di quanto previsto dalla Delibera di G.C. n.189 del 19/07/2022

Presiede il Sindaco Enzo Lattuca

Assiste il SEGRETARIO Manuela Lucia Mei

Poiché il numero degli intervenuti rende legale l'adunanza,

LA GIUNTA COMUNALE

Ad unanimità dei voti, espressi per alzata di mano, adotta la seguente deliberazione avente per OGGETTO:

N. prop (2024/69)

APPROVAZIONE DI ACCORDO PRELIMINARE, AI SENSI DELL'ART. 1.3.5 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO DEI COMUNI DI CESENA E MONTIANO – PER LA CONVERSIONE DI FABBRICATO PRODUTTIVO E LA REALIZZAZIONE DI FABBRICATO AD USO STUDENTATO E MULTI-SERVIZI – CITTA' DA RIGENERARE, TESSUTO INCOMPIUTO, AREA EX OFFICINE BATTISTINI.

PREMESSO che:

- il Comune di Cesena è dotato di Piano Urbanistico Generale (PUG), approvato con delibera di CC n. 2 del 16/02/2023 e in vigore dal 16/03/2023;
- il Piano Urbanistico Generale (d'ora in poi PUG) individua nel quartiere "Centro", nella "città da Rigenerare", un tessuto incompiuto nell'area ex Carrozzeria Battistini, attuabile tramite Accordo Operativo, previa verifica e coerenza della proposta alle Strategie del Piano, all'assenza di incompatibilità ambientali e all'idoneità delle dotazioni territoriali previste;
- con istanza del 24/01/2024 PG n. 12158 , successivamente integrata in data 19/02/2024 con PG n. 26215 e in data 23/02/2024 con nota PG n. 29014, la Ditta "Battistini immobiliare srl", con sede a Cesena, in via Fratelli Rosselli 43, P.IVA 03504500400, ha presentato la richiesta di approvazione di Accordo Preliminare, ai sensi del dell'art. 1.3.5 del Regolamento Edilizio;
- la Battistini immobiliare srl è proprietaria del 100% dei terreni e dei fabbricati oggetto di intervento, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio n. 110 part.lla 73, 391, 3288 per una superficie complessiva catastale pari a circa mq. 7.855;

VISTO :

- il progetto a firma dell'architetto Pier Nicola Currà, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Forlì Cesena con il numero 1301, che si compone dei seguenti elaborati:

Elenco elaborati:

- Elenco elaborati;
- 0001 - Planimetria catastale - piano particellare;
- 0002 - Inquadramento territoriale / urbanistico;
- 0003 - Tabella di calcolo quantità edificatorie edifici presenti;
- 0004 - Tabella di calcolo del beneficio pubblico;
- 0005 - Relazione economica finanziaria preliminare;
- 0006 – Cronoprogramma;
- 1000 - Relazione illustrativa;
- 1001 - Planivolumetrico;
- 1002 - Planimetria di progetto;
- 1003 - Analisi della mobilità;

N. prop (2024/69)

- 1004 - Analisi dei servizi e delle funzioni;
- 1005 - Analisi dell'accessibilità;
- 1005b - Verifica dotazioni standard di progetto;
- 1006 - Trasformazione del suolo;
- 1007 - Analisi dell'infrastruttura verde e blu;
- 2000 - Edificio esistente - piante e sezioni;
- 2001a - Edificio progetto - pianta piano terra;
- 2001b - Edificio progetto - pianta piano primo;
- 2001c - Edificio progetto - pianta piano secondo;
- 2001d - Edificio progetto - pianta piano terzo - pianta tipo torre;
- 2001e - Edificio progetto - pianta piano coperture;
- 2001f - Edificio progetto - sezioni;
- 2002 - Superfici ante e post intervento;
- 2003a - Edificio progetto - assonometria nord-ovest;
- 2003b - Edificio progetto - assonometria sud-est;
- 2004 - Edificio progetto - verifica legge13.

DATO ATTO CHE:

- la proposta progettuale di Accordo Preliminare consiste nella:
 - rigenerazione e la modifica dell'uso dell'area, da Produttiva (C3) a Residenza per studenti (A3), con la riconversione dei capannoni esistenti e la realizzazione di un nuovo edificio a "torre", avente una altezza di circa 30 metri; la capienza complessiva dello Studentato è di circa n. 240 camere (doppie e singole), per un totale di circa di 360 potenziali fruitori, e una Superficie Totale di mq 8.186,60.
 - individuazione di ulteriori locali, posti al piani terra dei due capannoni riconvertiti, destinati ad altri usi (D1-D2), quali Studi professionali/funzione direzionale, (E1) Commerciale al dettaglio, (E5) pubblici esercizi - per una Superficie Totale di mq 1.071,70; questi risultano integrati con lo studentato ma anche aperti al pubblico.
 - sistemazione dell'area di pertinenza esterna con incremento delle aree permeabili e sistemazione a verde pubblico di una porzione di area pari circa a 1.400mq ;
 - proposta di diverse azioni in favore della comunità, in base alle tabelle di calcolo del Beneficio Pubblico, le quali verranno meglio valutate, nella futura fase di Accordo Operativo, che tuttavia qui di seguito si elencano:
 1. Potenziamento della rete ciclabile;
 2. Potenziamento della pedonalità;
 3. Creazione di collegamenti microclimatici;
 4. Inserimento di spazi per la socialità e la comunità aperti al quartiere;
 5. Realizzazione di iniziative di autoconsumo collettivo o comunità energetiche rinnovabili.

- l'idea progettuale è quella di attribuire un nuovo ruolo allo stabilimento delle ex Officine Battistini, strettamente legato alle dinamiche cittadine contemporanee. La ridefinizione dell'impianto planimetrico conseguente all'adattamento funzionale, permette di passare da un'area totalmente impermeabile, monouso e chiusa, ad

N. prop (2024/69)

un'area aperta alla comunità, con un mix di usi, collegata al contesto e con ampie zone verdi;

CONSIDERATO che:

- l'Accordo Preliminare (d'ora in poi AP), così come definito dall'art. 1.3.5 del Regolamento Edilizio dei Comuni di Cesena e Montiano, è funzionale ad individuare l'iter procedimentale dell'Accordo Operativo e a verificarne la conformità alle Strategie del PUG, in riferimento a:
 1. coerenza della proposta di Accordo alla Strategia del Piano;
 2. assenza di incompatibilità ambientale;
 3. idoneità delle dotazioni territoriali previste;

DATO ATTO CHE:

- l'Ufficio di Piano ha provveduto ad istruire la proposta di AP e ad acquisire i seguenti pareri:
- Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP), nella seduta del 02/02/2024, parere favorevole;
- Energie per la Città in data 14/02/2022 PG n. 23809, parere favorevole con prescrizioni relative alla fase esecutiva;
- Conferenza di Servizi intersettoriale comunale, in data 20/02/2024 assunto con PG n. 29599 del 26/02/2024, parere favorevole con prescrizioni relative alla futura fase di Accordo Operativo;

PRESO ATTO della **VALUTAZIONE PRELIMINARE FAVOREVOLE**, redatta dell'Ufficio di Piano, Settore Governo del Territorio, Servizio Urbanistica, in data 14/03/2024 PG n. 39743, con le prescrizioni indicate nel verbale della CDS nonché nei pareri pervenuti, da recepire in sede di successivo ACCORDO OPERATIVO;

RITENUTO QUINDI OPPORTUNO procedere all'approvazione dell'Accordo Preliminare, in quanto conforme alle Strategie del PUG, in riferimento a:

- coerenza della proposta di Accordo alla Strategia del Piano;
- assenza di incompatibilità ambientale;

N. prop (2024/69)

- idoneità delle dotazioni territoriali previste;

DATO INFINE ATTO CHE:

- gli elaborati della proposta di Accordo Preliminare sono stati pubblicati sul sito web del Comune di Cesena per consentire a chiunque di prenderne visione, a far data dal 08/02/2024;
- è stata acquisita in data 28/02/2024, per il soggette proponente "Battistini immobiliare srl", l'informazione antimafia di cui all'articolo 84, comma 3, del Decreto Legislativo n. 159 del 2011 , ai fini della prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nelle azioni di trasformazione del territorio;

VISTI:

- l'art. 1.3.5 del Regolamento Edilizio per i Comuni di Cesena e Montiano;
- l'art. 38 della L.R 24/2017 e s.m.i.;
- l'art. 25 della L.R. 47/78 e successive modificazioni;
- la Legge 241/90;
- il D.Lgs. 267/2000.

Su conforme proposta del Settore Governo del Territorio;

Acquisiti in via preliminare, i pareri favorevoli ai sensi e per gli effetti dell'art.49 del D.Lgs 267/2000 di seguito riportati;

A voti unanimi palesemente espressi,

D E L I B E R A

- 1. DI ASSUMERE** la narrativa esposta in premessa quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- 2. DI DARE ATTO CHE** in data 24/01/2024 PG n.12158, successivamente integrata in data 19/02/2024 con PG n. 26215 e in data 23/02/2024 con nota PG n. 29014, la **Ditta "Battistini immobiliare srl"**, con sede a Cesena, in via Fratelli Rosselli 43, P.IVA 03504500400, ha presentato la richiesta di approvazione di Accordo Preliminare, ai sensi del dell'art. 1.3.5 del Regolamento Edilizio;
- 3. DI DARE ATTO CHE** l'area oggetto d'intervento è denominata "ex Officine Battistini", costituita da un lotto della superficie di mq 7.855, collocato ad angolo tra viale Europa e via Piave, censita al Catasto Urbano del Comune di Cesena al foglio 110, particelle

N. prop (2024/69)

73 – 391 – 3288, risultante per buona parte occupata da fabbricati esistenti, in parte ancora in uso;

4. DI DARE ATTO CHE il progetto di Accordo Preliminare è stato elaborato dall'architetto Pier Nicola Currà e si compone dei seguenti elaborati depositati agli atti del Settore proponente:

Elenco elaborati:

- Elenco elaborati;
- 0001 - Planimetria catastale - piano particellare;
- 0002 - Inquadramento territoriale / urbanistico;
- 0003 - Tabella di calcolo quantità edificatorie edifici presenti;
- 0004 - Tabella di calcolo del beneficio pubblico;
- 0005 - Relazione economica finanziaria preliminare;
- 0006 – Cronoprogramma;
- 1000 - Relazione illustrativa;
- 1001 - Planivolumetrico;
- 1002 - Planimetria di progetto;
- 1003 - Analisi della mobilità;
- 1004 - Analisi dei servizi e delle funzioni;
- 1005 - Analisi dell'accessibilità;
- 1005b - Verifica dotazioni standard di progetto;
- 1006 - Trasformazione del suolo;
- 1007 - Analisi dell'infrastruttura verde e blu;
- 2000 - Edificio esistente - piante e sezioni;
- 2001a - Edificio progetto - pianta piano terra;
- 2001b - Edificio progetto - pianta piano primo;
- 2001c - Edificio progetto - pianta piano secondo;
- 2001d - Edificio progetto - pianta piano terzo - pianta tipo torre;
- 2001e - Edificio progetto - pianta piano coperture;
- 2001f - Edificio progetto – sezioni;
- 2002 - Superfici ante e post intervento;
- 2003a - Edificio progetto - assonometria nord-ovest;
- 2003b - Edificio progetto - assonometria sud-est;
- 2004 - Edificio progetto - verifica legge13.

5. DI DARE ATTO della VALUTAZIONE PRELIMINARE FAVOREVOLE, redatta dall'Ufficio di Piano, Settore Governo del Territorio, Servizio Urbanistica, in data 14/03/2024 PG n. 39743, con le prescrizioni indicate nel verbale della Conferenza dei Servizi intersettoriale, nonché nei pareri pervenuti, da recepire in sede di successivo ACCORDO OPERATIVO;

6. DI APPROVARE L'ACCORDO PRELIMINARE inerente l'area “Ex Carrozzeria Battistini”, presentato dalla Ditta “Battistini immobiliare srl”, per il progetto di rigenerazione urbana,

N. prop (2024/69)

con modifica dell'uso del fabbricato, da Produttivo (C3) a Residenza per studenti (A3) e altri usi correlati, con la riconversione dei capannoni esistenti e la realizzazione di un nuovo edificio a "torre";

7. DI DARE ATTO CHE l'Accordo Preliminare (d'ora in poi AP), così come definito dall'art. 1.3.5 del Regolamento Edilizio dei Comuni di Cesena e Montiano, è conforme alle Strategie del PUG, in riferimento a:

- coerenza della proposta di Accordo alla Strategia del Piano;
- assenza di incompatibilità ambientale;
- idoneità delle dotazioni territoriali previste;

8. DI DARE ATTO QUINDI CHE per un completo e regolare prosieguo dell'attuazione degli interventi previsti dall'Accordo Preliminare, il soggetto attuatore dovrà dare seguito alla presentazione di un Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 della LR 24/2017;

9. DI DARE ATTO che ai sensi dell'art. 49 del TUEL la presente delibera non comporta effetti diretti ed indiretti né sul bilancio finanziario né sullo stato patrimoniale dell'Ente.

Inoltre,

LA GIUNTA

Attesa l'urgenza di provvedere;

A voti unanimi palesemente espressi,

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 – comma 4- D.Lgs 267/2000.

N. prop (2024/69)

Letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO
Enzo Lattuca

II SEGRETARIO
Manuela Lucia Mei



**Comune
di Cesena**

PROPOSTA n. 69 / 2024

Oggetto: APPROVAZIONE DI ACCORDO PRELIMINARE, AI SENSI DELL'ART. 1.3.5 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO DEI COMUNI DI CESENA E MONTIANO – PER LA CONVERSIONE DI FABBRICATO PRODUTTIVO E LA REALIZZAZIONE DI FABBRICATO AD USO STUDENTATO E MULTI-SERVIZI – CITTA' DA RIGENERARE, TESSUTO INCOMPIUTO, AREA EX OFFICINE BATTISTINI.

PARERE ESPRESSO AI SENSI DELL'ART.49 D.LVO n.267/2000

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA: FAVOREVOLE

Cesena, 15/03/2024

Il Responsabile

SABBATINI PAOLA

documento sottoscritto digitalmente



**Comune
di Cesena**

PROPOSTA n. 69 / 2024

Oggetto: APPROVAZIONE DI ACCORDO PRELIMINARE, AI SENSI DELL'ART. 1.3.5 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO DEI COMUNI DI CESENA E MONTIANO – PER LA CONVERSIONE DI FABBRICATO PRODUTTIVO E LA REALIZZAZIONE DI FABBRICATO AD USO STUDENTATO E MULTI-SERVIZI – CITTA' DA RIGENERARE, TESSUTO INCOMPIUTO, AREA EX OFFICINE BATTISTINI.

SETTORE RAGIONERIA

SI ATTESTA CHE LA PROPOSTA NON NECESSITA DI PARERE CONTABILE POICHE' NON COMPORTA RIFLESSI DIRETTI O INDIRETTI SULLA SITUAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA O SUL PATRIMONIO DELL'ENTE

Note:

Cesena, 18/03/2024

Il Responsabile

Stefano Severi

documento sottoscritto digitalmente



**Comune
di Cesena**

DELIBERA n. 65 / 2024

Oggetto: APPROVAZIONE DI ACCORDO PRELIMINARE, AI SENSI DELL'ART. 1.3.5 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO DEI COMUNI DI CESENA E MONTIANO – PER LA CONVERSIONE DI FABBRICATO PRODUTTIVO E LA REALIZZAZIONE DI FABBRICATO AD USO STUDENTATO E MULTI-SERVIZI – CITTA' DA RIGENERARE, TESSUTO INCOMPIUTO, AREA EX OFFICINE BATTISTINI.

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del COMUNE DI CESENA il giorno 28/03/2024 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi, dal 28/03/2024 al 12/04/2024.

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si dichiara, a norma del comma 4, art. 134, del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000, che la deliberazione è esecutiva dal 19/03/2024 .

Cesena, 28/03/2024

Funzionario Incaricato
SANTERINI FRANCESCA
documento sottoscritto digitalmente



**Comune
di Cesena**

SEGRETERIA GENERALE

Classifica: 6.2

Delibera numero 65

Seduta della giunta comunale del 19/03/2024

Oggetto: APPROVAZIONE DI ACCORDO PRELIMINARE, AI SENSI DELL'ART. 1.3.5 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO DEI COMUNI DI CESENA E MONTIANO – PER LA CONVERSIONE DI FABBRICATO PRODUTTIVO E LA REALIZZAZIONE DI FABBRICATO AD USO STUDENTATO E MULTI-SERVIZI – CITTA' DA RIGENERARE, TESSUTO INCOMPIUTO, AREA EX OFFICINE BATTISTINI.