



**Comune  
di Cesena**

**Settore Servizi Amministrativi,  
Partecipazione e Patrimonio**  
Piazza del Popolo, 10 - 47521 Cesena (FC)  
[protocollo@pec.comune.cesena.fc.it](mailto:protocollo@pec.comune.cesena.fc.it)

0547 356593  
0547 356246  
[segreteria@comune.cesena.fc.it](mailto:segreteria@comune.cesena.fc.it)

Cesena, come da segnatura

**PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO IN VIA RAVENNATE, ANGOLO VIA CERCHIA DI SAN GIORGIO (AREA EX-APOFRUIT). REALIZZAZIONE DI FABBRICATO AD USO COMMERCIALE E PUBBLICO ESERCIZIO.**

PROP: LUNGO FIUME IMMOBILIARE S.R.L

ACCORDO OPERATIVO REDATTO AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA L.R. 24/2017

### REPORT INTERMEDIO

del GARANTE DELLA COMUNICAZIONE E PARTECIPAZIONE

SILVIA CANALI

Garante

della Comunicazione e

Partecipazione del Comune di Cesena

[partecipazione@comune.cesena.fc.it](mailto:partecipazione@comune.cesena.fc.it)



La presente relazione viene redatta al fine di poter redigere la determina conclusiva della Conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017.

Seguirà il report conclusivo che sarà redatto all'approvazione della suddetta determinazione e delle azioni di divulgazione conseguenti (BUR, Consiglio Comunale, Albo Pretorio, Sito web istituzionale e stampa locale e canali web).

#### 1. Il Progetto

La Ditta LUNGO FIUME IMMOBILIARE S.r.l, con sede in viale Oberdan, 188 a Cesena (FC), ha inoltrato in data 10/04/2025 **proposta di Accordo Operativo** per l'intervento di realizzazione di fabbricato ad uso commerciale e pubblico esercizio in via Ravennate, angolo via Cerchia di San Giorgio.

L'area è compresa nel *Territorio Urbanizzato* (Titolo I, Norme PUG, art. 1.2) nell'ambito urbanistico della **Città da Rigenerare** e in particolare il comparto ricade all'interno dei *Tessuti Dismessi Degradati* (Titolo V, Norme PUG, art. 4.13.1). L'attuazione dell'AO non comporta nuovo consumo di suolo né variante urbanistica.

#### 2. Il progetto nella Strategia del PUG

Il progetto è inquadrato nella Strategia del PUG in ambito di rigenerazione approfondito attraverso la Scheda n. 5.2.6. Ex-Apofruit:

**SFIDA:** VALORIZZARE I LUOGHI E I PAESAGGI DELLA PRODUZIONE.

**Macro-obiettivo:** Qualificare i luoghi, e i paesaggi della produzione industriale.



**Comune  
di Cesena**

**Settore Servizi Amministrativi,  
Partecipazione e Patrimonio**  
Piazza del Popolo, 10 - 47521 Cesena (FC)  
[protocollo@pec.comune.cesena.fc.it](mailto:protocollo@pec.comune.cesena.fc.it)

0547 356593  
0547 356246  
[segreteria@comune.cesena.fc.it](mailto:segreteria@comune.cesena.fc.it)

**Obiettivo specifico:** Promuovere la qualificazione ambientale ed urbanistica / Promuovere la qualificazione funzionale.

**Azioni/Indirizzi:** Qualificazione urbanistica degli insediamenti produttivi e i livelli di dotazione degli insediamenti produttivi / Migliorare la resilienza degli insediamenti produttivi / Migliorare l'inserimento ambientale delle zone produttive e mitigare gli impatti verso gli insediamenti residenziali.





**Comune  
di Cesena**

**Settore Servizi Amministrativi,  
Partecipazione e Patrimonio**  
Piazza del Popolo, 10 - 47521 Cesena (FC)  
*protocollo@pec.comune.cesena.fc.it*

0547 356593  
0547 356246  
*segreteria@comune.cesena.fc.it*



### **1. Comunicazione e Partecipazione: le tappe**

Nel rispetto di quanto previsto dalla Legge Regionale n. 24 del 21 dicembre 2017, si indicano di seguito le attività di comunicazione e partecipazione attivate:

- **22/04/2025** - Pubblicazione sul sito web del Comune di Cesena (entro 15 gg dal ricevimento dell'istanza) degli elaborati di progetto ricevuti, ai sensi e per gli effetti del comma 6) dell'art. 38 della Legge Regionale 24/2017 e avvio del tavolo di lavoro intersettoriale;



**Comune  
di Cesena**

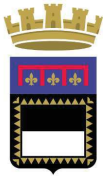
**Settore Servizi Amministrativi,  
Partecipazione e Patrimonio**  
Piazza del Popolo, 10 - 47521 Cesena (FC)  
[protocollo@pec.comune.cesena.fc.it](mailto:protocollo@pec.comune.cesena.fc.it)

0547 356593  
0547 356246  
[segreteria@comune.cesena.fc.it](mailto:segreteria@comune.cesena.fc.it)

- 22/05/2025: comunicato stampa [comunicato](#) e [pagina web](#) dedicata
- 22/05/2025: quotidiani locali Cesena Today e Corriere Cesenate (rassegna stampa)

<p>CRONACA</p> <h2>Il comparto produttivo dismesso da anni rinasce tra aree verdi, parcheggi interrati e un ristorante</h2> <p>Nuova vita per l'ex area Apofruit a Martorano. "La strategia del Piano – commenta l'assessora alla Rigenerazione urbana Cristina Mazzoni – ne prevede una rigenerazione orientata alla valorizzazione del fronte urbano e all'introduzione di elementi di qualificazione ambientale"</p> <p><b>CT</b> Redazione 22 maggio 2025 12:10</p> <p>Nuova vita per l'ex area Apofruit a Martorano. "La strategia del Piano – commenta l'assessora alla Rigenerazione urbana Cristina Mazzoni – ne prevede una rigenerazione orientata alla valorizzazione del fronte urbano e all'introduzione di elementi di qualificazione ambientale"</p>  <p>L'ex area Apofruit a Martorano</p>	<p><b>CORRIERE</b></p> <p>CESENA</p> <h2>Nuovo comparto commerciale nella zona ex Apofruit</h2> <p>23 Maggio 2025 - 09:47</p> <p>di Redazione</p> <p><i>Rigenerazione urbana a Martorano. Presentata una proposta di accordo operativo</i></p>  <p>L'area ex Apofruit a Martorano</p> <p>f x</p> <p>È stata presentata agli uffici del Comune di Cesena una proposta di accordo operativo per uno degli ambiti di rigenerazione urbana individuati dal Piano</p> <p>Preferenze Cookie</p>
--	--

- 24/07/2025: invio della proposta di Accordo Operativo al Consiglio di Quartiere Dismano con lettera dell'Assessore Cristina Mazzoni;
- 28/10/2025: **Delibera di Giunta Comunale n. 274 del 28/10/2025** che ha valutato la congruità della proposta di accordo operativo dando autorizzazione al deposito, in esito alla fase istruttoria prevista dall'art. 38 della L.R. 24/2017 e in conformità alla disciplina del Piano Urbanistico Generale di Cesena;
- 17/11/2025: Invio **comunicato stampa** sull'Accordo Operativo con informazioni sulla fase delle **OSSERVAZIONI** e sulla **PRESENTAZIONE PUBBLICA**;
- 18/11/2025: rassegna stampa:



18/11/2025			
PRIME PAGINE	RESTO DEL CARLINO CESENA	Prima Pagina	91
CRONACA	CORRIERE ROMAGNA DI FORLÌ E CESENA 13	Polo commerciale all'ex Apo = Nuovo polo commerciale all'ex Apofruit Parte l'iter Redazione	92
CRONACA	RESTO DEL CARLINO CESENA 53	Rigenerazione dell'area Apofruit, via all'iter di progettazione = Si rigenera l'ex Apofruit Complesso commerciale nell'area di Martorano Redazione	94
WEB	cesenanotizie.net 1	Cesena, un progetto per l'ex area Apofruit - CesenaNotizie.net Redazione	96
WEB	cesenatoday.it 1	Si vuole rigenerare l'area ex Apofruit con un edificio a vocazione commerciale: partono le osservazioni pubbliche Redazione	98
WEB	sestopotere.com 1	Cesena, rigenerazione area ex Apofruit, al via iter amministrativo con la fase delle osservazioni pubbliche   Sestopotere Redazione	101
04/01/2026			
PRIME PAGINE	CORRIERE ROMAGNA DI FORLÌ E CESENA	Prima Pagina	70
CRONACA	CESENA CORRIERE ROMAGNA DI FORLÌ E CESENA 12	Ex Apofruit, tetto green contro il calore = Ex Apofruit, nel progetto il tetto "Daku" per contrastare le isole di calore Alvise Gualtieri	71



- 19/11/2025: pubblicazione dell'Avviso di deposito sul BURERT a decorrere dal 19/11/2025, data di pubblicazione sul BURERT, all'albo pretorio e sul sito web istituzionale. La documentazione sarà consultabile e chiunque avrà la facoltà di prenderne visione e presentare eventuali osservazioni per un periodo di sessanta (60) giorni ovvero fino al 19 gennaio 2026 ai sensi dell'articolo 38 comma 8 della LR 24/2017;
- 19/11/2025: pubblicazione dell'Avviso di deposito e degli elaborati progettuali sul sito web istituzionale. Tutti gli elaborati sono pubblicati e consultabili a [questo link](#) e sono inoltre consultabili presso l'Ufficio di Piano, Settore Governo del Territorio del Comune di Cesena, previo appuntamento.
- 19/11/2025: Avvio fase di raccolta delle OSSERVAZIONI. Al fine di garantire la massima partecipazione, si è data la possibilità a chiunque di inviare, entro il 19/01/2026, le proprie osservazioni attraverso la compilazione di:

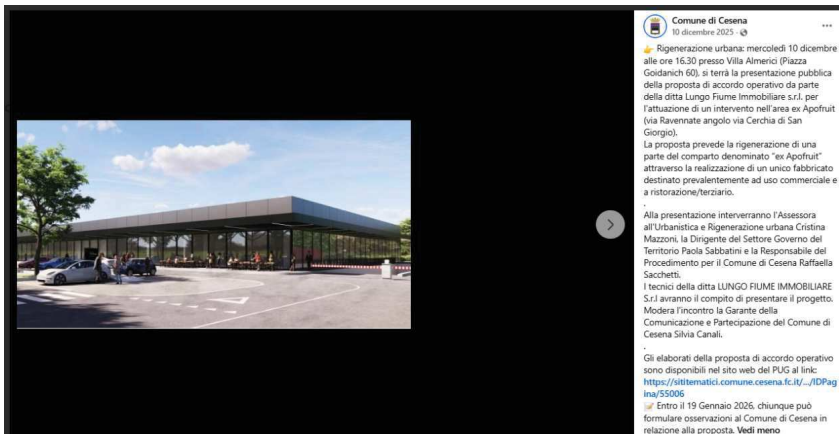


**Comune  
di Cesena**

**Settore Servizi Amministrativi,  
Partecipazione e Patrimonio**  
Piazza del Popolo, 10 - 47521 Cesena (FC)  
[protocollo@pec.comune.cesena.fc.it](mailto:protocollo@pec.comune.cesena.fc.it)

0547 356593  
0547 356246  
[segreteria@comune.cesena.fc.it](mailto:segreteria@comune.cesena.fc.it)

- un **form online**, con o senza autenticazione SPID/CIE;
  - un **modulo** Osservazioni che potrà essere consegnato cartaceo allo Sportello Facile - Punto informativo e accoglienza oppure inviato via PEC all'indirizzo [protocollo@pec.comune.cesena.fc.it](mailto:protocollo@pec.comune.cesena.fc.it).
- **21/11/2025** con PGN 168705 è stata inoltrata ai vari soggetti ed Enti in indirizzo:
- la **richiesta di espressione in merito alla Verifica di Assoggettabilità** ai sensi dell'art. 39 comma 4 della LR 24/2017 e parere ai sensi dell'art. 5 L.R. 19/2008;
  - l'**Indizione della Conferenza dei Servizi Decisoria** in forma semplificata e con modalità asincrona – c. 2 art. 14bis L. 241/1990 -, dando tempo 15gg per le eventuali richieste di integrazioni;
  - l'avvenuto deposito e pubblicazione al BURERT e sul sito web del Comune di Cesena dell'istanza in oggetto;
- **06/12/2025** Post su FB con invito a partecipare alla **PRESENTAZIONE PUBBLICA** del progetto



- **10/12/2025: Presentazione Pubblica** svolta presso Villa Almerici, introdotta dall'Assessora all'urbanistica e rigenerazione urbana, a cui hanno partecipato il Dirigente del Settore Governo del Territorio e i tecnici comunali incaricati, con lo scopo di fornire una completa informazione sul progetto e acquisire elementi di conoscenza e di giudizio.

Il **programma** della presentazione (introduzione, relatori, argomenti):

*Introducono:*

Cristina Mazzoni- Assessora all'urbanistica e rigenerazione urbana del Comune di Cesena

Paola Sabbatini – Dirigente del Settore Governo del Territorio del Comune di Cesena

Raffaella Sacchetti – Responsabile del Procedimento per il Comune di Cesena

Silvia Canali – Garante della Comunicazione e della Partecipazione PUG Cesena

*Presentano il progetto i tecnici comunali incaricati*

Durata: 2 ore

Tecniche utilizzate: presentazione PPT



Partecipanti: n. 13

Tipologia: Cittadini (elenco conservato agli atti d'ufficio).



- **13/01/2026** è pervenuta al Comune di Cesena **una osservazione** (PGN 4737/2026);
- **19/01/2026** si è conclusa la fase di deposito e pubblicazione dell'Accordo Operativo;
- **02/04/2026**, con nota PGN 49918, l'Amministrazione Comunale ha provveduto a trasmettere al Servizio Pianificazione Territoriale della Provincia di Forlì-Cesena la proposta di controdeduzione all'osservazione pervenuta;



**Comune  
di Cesena**

**Settore Servizi Amministrativi,  
Partecipazione e Patrimonio**  
Piazza del Popolo, 10 - 47521 Cesena (FC)  
[protocollo@pec.comune.cesena.fc.it](mailto:protocollo@pec.comune.cesena.fc.it)

0547 356593  
0547 356246  
[segreteria@comune.cesena.fc.it](mailto:segreteria@comune.cesena.fc.it)

- 
- 04/05/2026 I lavori della Conferenza di Servizi si sono formalmente conclusi;
  - 22/06/2026 la Responsabile del Procedimento ha **comunicato l'esito favorevole** con prescrizioni della Conferenza di Servizi (PGN 89160);
  - 23/06/2026 Il proponente ha provveduto ad adeguare interamente la proposta e i relativi elaborati progettuali a tutte le prescrizioni e modifiche richieste dagli Enti in sede di Conferenza di Servizi e nel provvedimento di verifica di assoggettabilità, giungendo alla stesura della documentazione tecnica definitiva.

*L'articolato iter istruttorio ha visto la richiesta di integrazioni con sospensione dei termini della Conferenza (nota PGN 182301 del 17/12/2025), la concessione di proroghe (nota PGN 10051 del 22/01/2026) e la successiva sottomissione di elaborati integrativi e sostitutivi da parte del proponente in data 27/03/2026, 31/03/2026, nonché integrazioni volontarie finali prodotte nei giorni 22/04/2026, 24/04/2026 e 23/06/2026.*

Le informazioni sul procedimento sono disponibili al link

<https://sititematici.comune.cesena.fc.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/54738>

**IL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE E  
PARTECIPAZIONE**

Dott.ssa Silvia Canali  
(firmato digitalmente)