Fascicolo: 2025 / 7.4.1/ 20

OGGETTO: **Comuni di Cesena e Montiano - 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

PARERE MOTIVATO

ai sensi dell'art. 46, c.2, della L.R. 24/2017 e ss.mm. ii..

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

IL COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA DELLA PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

Visti:

- la L.R. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" articoli 46 e 47 ed il successivo atto di coordinamento tecnico di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale n. 954/2018;
- la deliberazione di Consiglio provinciale n. 22447/24 del 06/09/2018 ad oggetto "Indirizzi per l'applicazione Legge Regionale 21 dicembre 2017, n.24 "*Disciplina Regionale sulla Tutela e l'Uso del Territorio*". Ruolo della Provincia e misure necessarie - Istituzione del Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) della Provincia di Forlì-Cesena e Individuazione del Rappresentante della Provincia nel Comitato Urbanistico Regionale (CUR)"; che indica il Presidente della Provincia o suo delegato quale Rappresentante unico della Provincia chiamato a svolgere il ruolo di Presidente del CUAV;
- il Decreto presidenziale n. 24842/132 del 26/09/2018 avente ad oggetto "Approvazione Regolamento delle modalità di funzionamento del Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) della provincia di Forlì- Cesena";
- la determina dirigenziale n. 140 del 06/02/2019 avente ad oggetto "Organizzazione del Servizio Pianificazione Territoriale, costituzione dell'Ufficio di Piano per l'esercizio delle funzioni di cui All'art. 55, Comma 3, della LR 24/2017 e, Costituzione del Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV)" in cui è definita ai sensi della DGR 1255/2018, la costituzione della struttura tecnica operativa - STO - a supporto del comitato urbanistico di area vasta di cui alla L.R. n. 24/2017, articolo 47, comma 2, lettera i);

Visto che in data 23/12/2025 con nota acquisita al protocollo provinciale n. 32485/2025, è stata trasmessa la comunicazione di assunzione della Variante al PUG in oggetto e la relativa documentazione, ai fini della valutazione da parte del CUAV secondo le procedure di approvazione della "variante semplificata" previsto dall'art. 9, commi 2 e 4, della L.R. 3/2019 *(Disciplina per*

l'avvio e l'esercizio dei condhotel);

Dato atto che il Presidente della Provincia, in considerazione del potenziale conflitto di interesse istituzionale, in quanto Sindaco e membro del Consiglio Comunale di Cesena chiamato a decidere sul piano in oggetto, con nota prot. n. 20389 del 03/08/2026, visto l'impedimento del Vice Presidente, ha delegato il Consigliere provinciale Matteo Gozzoli a rappresentare questa Provincia, e a presiedere i lavori del CUAV di Forlì-Cesena finalizzato all'espressione del parere motivato sul Piano in oggetto;

Preso atto che per la valutazione della VARIANTE SEMPLIFICATA AL PUG INTERCOMUNALE DEI COMUNI DI CESENA – MONTIANO, le Amministrazioni interessate hanno individuato e nominato quali componenti del CUAV i seguenti rappresentanti:

- Matteo Gozzoli, Consigliere della Provincia di Forlì-Cesena - in veste di Presidente del CUAV - giusta delega prot. n. 20389 del 03/08/2026;
- Daniele Capitani, Responsabile del Settore Governo e Qualità del Territorio e Rappresentante Unico della Regione Emilia-Romagna – 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);

Dato atto che:
la Struttura Tecnica Operativa (STO) a supporto del CUAV della Provincia di Forlì-Cesena è composta da:

- per la Provincia di Forlì-Cesena, dall'Arch. Alessandro Costa (Responsabile STO e Ufficio di Piano), Arch. Elisabetta Fabbri Trovanelli, Dott.ssa Chiara Boschi, Geom. Susanna Fabbri, Dott. Raffele Miserocchi, Geol. Stefano Quagliere, Dott.ssa Giada Zoffoli;
- per la Regione Emilia Romagna, dall'Ing. Irene Evangelisti, Arch. Giuseppe De Togni, Dott.sa Sara Garagnani, Arch. Federica Drei;
- per i Comuni di Cesena e Montiano, dall'Ing. Paola Sabbatini, Arch. Raffaella Sacchetti, coadiuvate dal consulente giuridico Avv. Tommaso Bonetti;

Verificata tutta la documentazione integrativa resa disponibile ad esito delle sedute della Struttura Tecnica Operativa, il Presidente del CUAV con nota registrata al prot. prov.le n. 20400 del 03/08/2026 ha convocato la SEDUTA CONCLUSIVA del CUAV per il giorno 07/08/2026 ai fini dell'espressione del PARERE MOTIVATO;

Premesso che:

- i Comuni appartenenti all'Unione Valle del Savio (tra i quali Cesena e Montiano) hanno sottoscritto un Accordo Territoriale ai sensi dell'art.15 del D.Lgs 267/2000 al fine di promuovere modalità di gestione coordinate dei servizi attinenti il governo del territorio;
- in data 18/12/2018 è stata sottoscritta fra i Comuni di Cesena e di Montiano convenzione ex art 30 del D.lgs 267/2000, che disciplina la gestione associata per l'espletamento delle funzioni proprie della pianificazione urbanistica e dell'edilizia, mediante la costituzione di uffici/servizi comuni che operano in nome e per conto degli Enti aderenti, in particolare prevedendo la formazione di un PUG intercomunale;

- il Comune di Cesena con deliberazione della Giunta Comunale n. 222 del 31.07.2018, ha istituito l'Ufficio di Piano (U.P.), ai sensi dell'art. 55 della L.R. n. 24/2017, incardinandolo nel Settore Governo del Territorio il cui responsabile è il Dirigente del medesimo Settore, con l'implementazione di professionalità specialistiche con competenze in materia giuridica, in materia di paesaggio, di ambiente e di estimo ed economia territoriale;
- È stato individuato come espressamente previsto dall'art.56 della LR 24/2017, il garante della partecipazione (Dott.ssa Silvia Canali);

Premesso inoltre che:

- i Comuni di Cesena e Montiano sono dotati di PUG, approvati rispettivamente con Deliberazione di C.C. di Cesena n. 2 del 16/02/2023 e con Deliberazione di C.C. di Montiano n. 2 del 20/02/2023, successivamente entrati in vigore a seguito della pubblicazione sul BURERT n. 70 del 15/03/2023;
- i Comuni di Cesena e Montiano sono dotati di Regolamento Edilizio, approvati con Deliberazione di C.C. di Cesena n. 4 del 09/03/2023 e Deliberazione di C.C. di Montiano n. 4 del 13/03/2026, e successiva variante approvata con Deliberazione di C.C. di Cesena n. 23 del 29/04/2025 e Deliberazione di C.C. di Montiano n. 9 del 28/04/2025;
- il Comune di Cesena ha proceduto alla presa d'atto della decadenza dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) non convenzionati alla data del 03/05/2024 (data di conclusione del periodo transitorio) ai sensi degli artt. 3 e 4 della L.R. n. 24/2017 e s.m.i., con Deliberazione della G.C. n. 206 del 26/08/2025;

Richiamato che:

- con atti delle Giunte Comunali n. 273 del 28/10/2025 del Comune di Cesena e n. 40 del 05/11/2025 del Comune di Montiano è stata adottata la proposta in oggetto di Variante Specifica al PUG, ai sensi degli artt. 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, stabilendo il decorso degli effetti di salvaguardia di cui all'art. 27 della LR 24/2017, a decorrere dalla data di pubblicazione sul BURERT n. 286 del 19/11/2025;
- la proposta di Variante Specifica al Piano è stata depositata, per la libera consultazione, per un periodo di 30 giorni a decorrere dalla data di pubblicazione dell'avviso sul BURERT, ed è stata altresì pubblicata, e quindi resa consultabile, sul sito web dedicato al PUG intercomunale Cesena-Montiano;

Dato atto che, con nota acquisita al protocollo prov.le n. 32485/2025 del 23/12/2025, è stata trasmessa la documentazione tecnica costituente la Variante del PUG adottato ai fini dell'espressione del Parere Motivato del CUAV, ai sensi dell'art.46 della LR 24/2017, resa disponibile e accessibile dai siti istituzionali tramite apposito *link web*, come di seguito elencato:

- *Delibera GC n. 273 del 28/01/2025 del Comune di Cesena*
- *Delibera GC n. 40 del 05/11/2025 del Comune di Montiano*
- *Norme adottate*
- *Norme comparate*
- *Relazione Illustrativa*

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 nota prot. n. 32710/2025 del 29/12/2025di convocazione della prima seduta di STO del 23/01/2026, 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 da differire 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 prevista all'art. 28, comma 2-bis, della L.R. 15/2013;
  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* del PUG in relazione a possibili nuovi impatti;

Dato atto che il Comune di Cesena:

- ha inviato in data 12/01/2026 la comunicazione assunta al prot. prov.le n. 559/2026 avente per oggetto "*INTEGRAZIONE DI OSSERVAZIONE PERVENUTA FUORI TERMINE*";
- a seguito del confronto svoltosi all'interno della II seduta STO, ha trasmesso con nota acquisita al prot. prov.le n. 15686/2026 del 12/06/2026 la comunicazione avente per oggetto "*Richiesta di convocazione del Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) ai sensi degli artt. 46 e 47 della l.R. 24/2017*" unitamente ai seguenti elaborati:
  - *Relazione illustrativa articoli oggetto di variante*
  - *Tabella coerenza SQUEA_VALSAT*
- successivamente, con nota acquisita al prot. prov.le n. 16634/2026 del 23/06/2026 ha inviato comunicazione di "*Richiesta sospensione del procedimento*";
- in data 27/07/2026 ha inviato comunicazione assunta al prot. prov.le n. 19700/2026 avente per oggetto "*Richiesta di convocazione del Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) ai sensi degli artt. 46 e 47 della L.R. n. 24/2017*" unitamente ai seguenti elaborati:
  - *Allegato A – Proposta di controdeduzione alle osservazioni pervenute*
  - *Allegato B – Stralci cartografici del territorio rurale periurbano con censimento dei fabbricati produttivi che potranno attuare gli interventi previsti dall'art. 6.6.6 comma 5*
  - *Allegato C – Specifiche condizioni per l'insediamento delle funzioni commerciali con modifica degli artt. 4.3.5 comma 6 e 5.5.1 comma 6*
  - *Nomina Rappresentante Cesena dlg n. 16 del 03/02/2026*
  - *Nomina Rappresentante Montiano dlg n. 35 del 23/07/202;*
- con nota informale (via mail) del 05/08/2026, ha inviato ulteriori specifiche considerazioni all'attenzione della STO in vista della seduta del CUAV (*Istruttoria RER con note del Comune;*

Scheda N.1 approfondimento modifiche art. 4.3.2 - 4.3.3 - 4.3.4 - 4.3.5 (RIE), Scheda N.2 approfondimento art.6.6.6 comma 5, Allegato B aggiornato (edifici produttivi- commerciali nel Territorio Periurbano).
- per oggetto "*Trasmissione Controdeduzioni*";

Dato atto inoltre che:
- in seguito all'acquisizione dei suddetti elaborati, con nota acquisita al prot. prov.le n. 19700/2026 del 27/07/2026, risultano riavviati i termini del procedimento;
- la variante semplificata non è stata corredata da uno specifico documento di Valsat, di conseguenza si è ritenuto di non convocare nel CUAV gli enti competenti in materia ambientale;
- in relazione alle osservazioni pervenute il CUAV prende atto delle controdeduzioni del Comune assunte al prot. prov.le n. 21580/2026;

Visti i seguenti **contributi** allegati ai verbali delle STO e del CUAV, esaminati nell'ambito delle sedute della STO e del CUAV (conservati agli atti):
- *ALLEGATO AL VERBALE* della II STO del 03/02/2026 - registrato al prot. prov.le 5636/2026 del 05/03/2026;
- "*29072026 STO ISTRUTTORIA VARIANTE CESENA integrazione accoglimento osservazioni*" allegato al verbale della III STO del 29/07/2026 registrato al prot. prov.le n. 20880/2026 del 07/08/2026;
- "*verbalizzazione CUAV RER_rev_06082026*" allegato al verbale della seduta del CUAV del 07/08/2026 (***Allegato 1***- *quale parte integrante e sostanziale del presente atto)*;

Valutato che dall'esame conclusivo degli atti è emerso quanto segue:
- ai sensi dell'art. 28, comma 2-bis, della L.R. 15/2013 (come modificato dalle LL.RR. n. 2/2025 e n. 5/2025, in recepimento del c.d. "Salva Casa"), le proposte di modifica sono state distinte nei seguenti due gruppi:

  - GRUPPO 1 modifiche <u>non attinenti</u> alla disciplina degli usi ex art.28 c. 2bis, da ricondurre a successiva Variante Ordinaria ex art. 43 L.R. 24/2017, per i seguenti articoli:
  artt. 3.2.2, 3.2.4, 3.4.5, 4.2.3, 4.3.2, 4.3.3, 4.3.4, 4.3.5 (RIE),
  artt. 4.3.6, 4.5.3, 4.5.6, 4.5.7, 4.6.5, 4.6.6 (modalità di recupero),
  art.4.8 (terminologia "interventi diffusi"),
  art. 4.9.1 (interventi RE/NC - altezza edificio),
  art. 4.13.1 (regole di trasformazione tessuti dismessi/degradati),
  artt. 4.14, 5.5.2, 5.6, 6.6.2, 6.6.9, 6.6.10, 6.6.11, 6.7.1, 6.9, 6.6.2 (modalità di recupero);

  - GRUPPO 2 — modifiche riconducibili alla Variante Semplificata (disciplina degli usi, art. 28 LR 15/2013 e art. 9 LR 3/2019.
  Visto il principio di "liberalizzazione nel cambio delle destinazioni d'uso" introdotto nel d.P.R. n. 380 del 2001 dal D.L. n. 69 del 2024, si precisa che:
  - ove la Variante integri in un dato ambito un nuovo uso che non incide sui parametri urbanistici definiti in quell'ambito dal piano approvato, la valutazione di sostenibilità della Variante degli usi potrà essere effettuata con l'esplicito rinvio alle valutazioni della VALSAT originaria (non implicando questo "nuovo inserimento" di usi l'esercizio di una significativa discrezionalità pianificatoria rispetto alle scelte del Piano vigente);
  - quando la nuova funzione sia foriera di potenziali impatti innovativi sul disegno del Piano (es. recupero funzioni produttive dismesse in ambito rurale) la VALSAT è di

norma necessaria e, ove carente, dovrà essere integrata e oggetto di pubblicazione nel rispetto degli obblighi di pubblicità del D.lgs. 152/2006.

Si ritengono riconducibili al gruppo 2) le seguenti disposizioni:

artt. 4.3.5 (nuove funzioni assi commerciali),
artt. 4.5.5, 4.5, 4.6, 4.6.6 (definizione categoria a4),
art. 4.8 (uso foresterie a4),
artt. 4.9, 4.9.1 (funzioni d, e7 negli interventi NC),
atrtt. 4.9.3, 4.10, 4.13, 4.13.1 (uso foresterie a4),
artt. 4.13.2, 4.13.3, 4.13.4, 4.15.2, 5.4.1, 6.2.1, 6.9 (uso a4 e locazioni brevi).
- Articoli che per le potenziali ricadute della modifica risulta necessaria *specifica VALSAT:*
artt. 5.5.3, 5.5.4, (e7 logistica) 6.4.2, 6.6.6 (attività extra-agricole);

Richiamate le competenze di questa Provincia, in qualità di autorità competente per la valutazione ambientale ai sensi del combinato disposto dell'art. 15, comma 1, del D.Lgs. n. 152/2006 e dell'art. 19 della L.R. n. 24/2017:

- Con riferimento alle modifiche concernenti la disciplina degli usi, riconducibili al Gruppo 2) ai sensi dell'art. 28, comma 2-bis, della L.R. n. 15/2013, si ritiene che la relativa verifica di sostenibilità possa ritenersi assorbita dalle valutazioni già condotte nell'ambito della VALSAT del PUG vigente, in quanto l'introduzione dei nuovi usi non determina l'esercizio di una significativa discrezionalità pianificatoria né comporta un sostanziale scostamento rispetto all'assetto e alle scelte strategiche già definite dal Piano vigente. Per tali modifiche, pertanto, non risulta necessaria la predisposizione di un autonomo documento di VALSAT ai fini del presente procedimento di Variante semplificata.
- In particolare, con riferimento alle modifiche agli articoli 6.4.2 e 6.6.6 e alle disposizioni ad esso connesse, non risulta accoglibile la proposta comunale di escludere tali previsioni dalla procedura di VALSAT. La previsione di recupero di funzioni produttive dismesse in ambito rurale assume, infatti, particolare rilevanza in relazione a tali disposizioni, dovendo essere considerata l'incidenza della trasformazione sul territorio a livello locale, e non esclusivamente in rapporto al dimensionamento complessivo previsto dal PUG. Tale modifica potrà, pertanto, essere eventualmente affrontata nell'ambito di una successiva Variante ordinaria, mediante le necessarie valutazioni di sostenibilità.
- Per la restante parte delle disposizioni, da ricondurre a una successiva Variante ordinaria ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 24/2017 (Gruppo 1), sarà necessaria la predisposizione di un'apposita VALSAT, in considerazione dei potenziali effetti sulla sostenibilità ambientale e territoriale derivanti dalle relative previsioni, nonché del possibile carattere innovativo delle stesse rispetto all'assetto e al disegno del Piano vigente.

Ne consegue che, nell'ambito del presente procedimento, **il parere motivato del CUAV risulta essere favorevole limitatamente alle modifiche relative alla disciplina degli usi che risultino già valutate, e quindi coerenti, con la VALSAT del PUG**. Le ulteriori disposizioni non rientrano, pertanto, nell'ambito delle valutazioni oggetto del presente procedimento e dovranno essere eventualmente esaminate in sede di VALSAT della successiva Variante ordinaria.

Richiamato integralmente il verbale della presente seduta conclusiva del CUAV (***Allegato 2 -*** *quale parte integrante e sostanziale del presente atto)*, nel quale sono puntualmente illustrati gli esiti valutativi conclusivi del Comitato e vengono indicate le modifiche riconducibili alla disciplina degli usi ricomprese nel presente procedimento di Variante semplificata.

Tutto ciò premesso

Sulla **VARIANTE SEMPLIFICATA AL PUG INTERCOMUNALE dei Comuni di Cesena e Montiano,** adottata 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**,**

IL COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA

DELLA PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA,

ESPRIME

PARERE MOTIVATO FAVOREVOLE

AI SENSI DELL'ART. 46 DELLA LR 24/2017

A CONDIZIONE CHE vengano recepite in sede di approvazione della VARIANTE SEMPLIFICATA AL PUG, le indicazioni condivise nel corso dell'istruttoria tecnica e puntualmente esplicitate nell'**Allegato 1.**

Letto, confermato e sottoscritto

Il Presidente del CUAV
della Provincia di Forlì – Cesena
– Consigliere delegato **Matteo Gozzoli**

ID
MATTEO GOZZOLI
02/09/2026 13:31:41 UTC+0200

Il Rappresentante
della Regione Emilia-Romagna
– Dirigente Settore Governo e Qualità del Territorio **Daniele Capitani**

Il Rappresentante per i Comuni di Cesena e Montiano
– Assessore di Cesena **Cristina Mazzoni**

documento sottoscritto digitalmente
(il presente documento è composto di n. 7 facciate)

Allegati:

- ***Allegato 1*** – Regione Emilia-Romagna – Settore Governo e Qualità del Territorio - *verbalizzazione CUAV RER_rev_06082026*
- ***Allegato 2*** – *Verbale Seduta conclusiva CUAV del 07/08/2026*