



**Comune  
di Cesena**

---

Processo verbale delle deliberazioni del Consiglio Comunale

Seduta del **18/04/2024** – delibera n. **21**

---

**OGGETTO:** REGOLAMENTO PER LA REALIZZAZIONE E VALUTAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI MULTIPRESTAZIONALI ED ECOLOGICO AMBIENTALI E DELLE COMPENSAZIONI AMBIENTALI (DEAM/CA). APPROVAZIONE.

---

L'anno **(2024)**, il mese di **Aprile**, il giorno **diciotto**, si è adunato il Consiglio Comunale, in seduta pubblica di prima convocazione, previo avviso scritto notificato in tempo utile ai consiglieri.

Presiede il cons. **Nicoletta Dall'Ara - Presidente del Consiglio Comunale**

Assiste il **Segretario Manuela Lucia Mei**

Risultano presenti i Consiglieri:

| COGNOME E NOME            |          | COGNOME E NOME                 |          |
|---------------------------|----------|--------------------------------|----------|
| <b>LATTUCA ENZO</b>       | <b>A</b> | <b>MONTI FEDERICA</b>          | <b>P</b> |
| <b>BARATELLI BEATRICE</b> | <b>A</b> | <b>PARISE DENIS</b>            | <b>P</b> |
| <b>BIGUZZI FABIO</b>      | <b>P</b> | <b>PLUMARI LORENZO</b>         | <b>P</b> |
| <b>CAPPONCINI CLAUDIO</b> | <b>A</b> | <b>ROSSI ANDREA</b>            | <b>A</b> |
| <b>CASTAGNOLI ENRICO</b>  | <b>P</b> | <b>ROSSI ENRICO</b>            | <b>P</b> |
| <b>CELLETTI ANTONELLA</b> | <b>P</b> | <b>ROSSI FRANCESCO</b>         | <b>P</b> |
| <b>CEREDI GIANNI</b>      | <b>P</b> | <b>ROSSINI FILIPPO</b>         | <b>P</b> |
| <b>DALL'ARA NICOLETTA</b> | <b>P</b> | <b>SANTERO CHIARA</b>          | <b>P</b> |
| <b>DI PLACIDO LUIGI</b>   | <b>P</b> | <b>SIROTTI GAUDENZI ENRICO</b> | <b>P</b> |
| <b>GERBINO GAETANO</b>    | <b>P</b> | <b>STRINATI ARMANDO</b>        | <b>P</b> |
| <b>GIUNCHI ANGELA</b>     | <b>A</b> | <b>TOMBETTI FRANCESCA</b>      | <b>P</b> |
| <b>MAGNANI AMEDEO</b>     | <b>P</b> | <b>VERGAGLIA ANDREA</b>        | <b>P</b> |
| <b>MAGNANI LUCA</b>       | <b>P</b> |                                |          |

Presenti n. 20 - Assenti n. 5

Vengono nominati scrutatori i Consiglieri: CEREDI GIANNI, PARISE DENIS, VERGAGLIA ANDREA

Sono presenti gli assessori: LABRUZZO CARMELINA, ACERBI CAMILLO, VERONA CARLO, LUCCHI FRANCESCA, MAZZONI CRISTINA, CASTORRI CHRISTIAN

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### **PREMESSO** che:

il Comune di Cesena è dotato dei seguenti strumenti urbanistici vigenti:

- **Piano Urbanistico Generale** (d'ora in poi PUG), approvato ai sensi della Legge urbanistica n. 24/2017, con deliberazione di CC n. 2 del 16/02/2023;
- **Regolamento Edilizio** approvato con deliberazione di CC n. 4 del 09/03/2023, redatto secondo lo schema di Regolamento Edilizio tipo;

### **TENUTO CONTO** che:

- il PUG Cesena-Montiano stabilisce che tutti gli interventi di nuovo insediamento, riqualificazione, rigenerazione, recupero, rifunzionalizzazione ecc. concorrono alla realizzazione del progetto urbano della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale, tramite la realizzazione e cessione delle dotazioni territoriali, tra cui anche le dotazioni ecologico-ambientali (d'ora in poi DEAm);
- nelle norme di PUG, infatti, viene più volte stabilito che tra le opere necessarie alle trasformazioni del territorio vi siano *"le misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e le dotazioni ecologiche ed ambientali, le quali non sono oggetto di scomputo dal contributo di costruzione e non possono essere monetizzate"*;
- nella Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale (d'ora in poi SQUEA), allegata al PUG, viene riportato che *"il PUG è chiamato a definire i criteri e metodi di valutazione del beneficio pubblico, differenziando fra interventi di nuova urbanizzazione e rigenerazione urbana. Fra i criteri utilizzabili dal PUG vi sono quelli inerenti: le quantità e tipologie di attrezzature e spazi collettivi richiesti dalla Strategia; le condizioni di accessibilità, con riferimento anche alla mobilità sostenibile; le reti tecnologiche; le misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e le dotazioni ecologiche ed ambientali richieste"*;

### **DATO ATTO** che:

- le compensazioni ambientali e le dotazioni territoriali sono componenti fondamentali del processo edilizio poiché contribuiscono alla sostenibilità ambientale, allo sviluppo territoriale equilibrato, al benessere sociale ed economico e alla conformità normativa, migliorando complessivamente la qualità della vita nelle comunità in cui vengono implementate e possono contribuire a ridurre gli impatti di eventi catastrofici, migliorando la resilienza delle comunità locali e la capacità di adattamento ai cambiamenti climatici;
- le dotazioni ecologico-ambientali, così come descritte dall'art. 21 della LR 24/2017, sono richiamate nella norma di PUG all'articolo **5.3.4**, denominato dotazioni multi-prestazionali e sono volte in particolare:
  - alla riduzione delle emissioni di gas climalteranti responsabili del riscaldamento globale;
  - risanamento della qualità dell'aria e dell'acqua ed alla prevenzione del loro inquinamento;
  - alla gestione integrata del ciclo idrico;

N. prop (2024 / 34)

- alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico;
  - al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano;
  - alla mitigazione degli effetti di riscaldamento (isole di calore);
  - alla raccolta differenziata dei rifiuti;
  - alla riduzione dei rischi: sismico, idrogeologico, idraulico e alluvionale;
- le quantità minime delle dotazioni ecologico-ambientali, sono indicate nelle Tabelle 6 e 7 riportate agli artt. **5.5.3 e 5.5.4. delle Norme del PUG**;
- possono essere realizzate dal soggetto attuatore sulla base delle seguenti opzioni:
- all'interno del lotto di intervento e poi cedute o asservite al Comune;
  - su aree già a disposizione del Comune, poste nelle immediate vicinanze o comunque all'interno del quartiere in cui ricade l'intervento; in questo caso per poter attuare gli interventi, con **Determina n. 842/2023**, alla quale si rimanda, è stato approvato lo "Schema di accordo integrativo di cui all'art. 11 della Legge 241/1990, accessivo a titoli edilizi per la realizzazione di opere multiprestazionali, ecologiche ed ambientali, ai sensi degli artt. 5.3.3- 5.3.4 e art.5.5.4 (tabella 7) del PUG";

**DATO ATTO INOLTRE** che:

- risulta necessario stabilire un criterio che consenta di equiparare, a parità di prestazione, le differenti tecnologie di DEAm, anche in termini di impegno economico, considerato che il parametro della superficie non è del tutto rappresentativo delle diverse soluzioni attuabili (1 mq di bosco non è assimilabile a 1 mq di parcheggio, oppure a 1 mq di pista ciclabile alberata, ecc);
- da una analisi effettuata sui metodi di valutazione, si è optato per metodo del contro-valore economico delle opere (CVE), individuando un Valore Base (VB) per unità di superficie, pari a 92 €/mq;
- tale parametro, sulla base di successive analisi e valutazioni tecnico-estimative, potrà essere aggiornato con deliberazione di Giunta comunale;
- moltiplicando quindi la superficie di dotazioni ecologico-ambientali (DEAm) dovute, per il Valore Base (VB) di riferimento, si ottiene il contro-valore economico delle opere (CVE), quale riferimento monetario minimo per la realizzazione delle stesse, il quale dovrà essere sviluppato in opere DEAm, da dettagliare nel computo metrico estimativo e da allegare al progetto edilizio, da sottoporre agli uffici comunali competenti per la sua validazione;

**TENUTO CONTO** che, una volta definito l'importo e la quantità delle opere DEAm, risulta necessario definire il grado di qualità prestazionale di tali dotazioni, al fine di non vanificare l'obiettivo della qualità e della sostenibilità degli interventi;

**RITENUTO QUINDI:**

- necessario creare un compendio di modelli, esempi e casistiche applicative di dotazioni ecologico ambientali possibili, con esempi pratici, abachi compositivi, tecniche costruttive e materiali d'uso, di indirizzo i progettisti e i proponenti gli interventi, al fine di facilitarne la corretta attuazione e garantire un alto livello qualitativo delle stesse;

N. prop (2024 / 34)

- opportuno il coinvolgimento di più settori comunali, per il raggiungimento di tale obiettivo strategico, oltre a quello del Governo del Territorio (capofila), anche il Settore Tutela dell'Ambiente e del Territorio e il Settore Lavori Pubblici, al fine di poter condividere informazioni, esperienze applicative, metodi di valutazione, studi e ricerche, potendo un domani sperimentare anche a livello di opere pubbliche, tali metodologie, aumentando quindi anche il livello di qualità e competenza della Pubblica Amministrazione;
- conveniente, in termini di efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa, analizzare e determinare nel presente Regolamento il parametro del Valore Ecologico (VE) e le conseguenti misure di Compensazione Ambientali (CA), per quegli interventi di ampliamento delle attività produttive esistenti, da attuarsi con procedimento unico, ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017 e smi, optando per il cosiddetto metodo STRAIN (Studio interdisciplinare sui RApporti tra protezione della natura ed Infrastrutture), approvato dal Regione Lombardia, con D.D.G. del 7 maggio 2007 n. 4517 "Criteri ed indirizzi tecnico-progettuali per il miglioramento del rapporto fra infrastrutture stradali e ambiente naturale", negli ultimi anni in uso anche in altre regioni italiane, tra cui l'Emilia -Romagna, per la valutazione di progetti complessi;

**DATO ATTO QUINDI** che il lavoro di cui sopra ha portato alla redazione del "Regolamento per la realizzazione e valutazione delle Dotazioni Territoriali multi-prestazionali ed Ecologico Ambientali e delle Compensazioni Ambientali (DEAm/CA)", oggetto del presente atto di approvazione, il quale si compone di:

Parte 1: DOTAZIONI ECOLOGICHE e AMBIENTALI (DEAm);

Parte 2: MISURE DI COMPENSAZIONE E DI RIEQUILIBRIO AMBIENTALE (CA);

Parte 3: LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE (Abaco, Catalogo e Schede di approfondimento);

Parte 4: GLOSSARIO E ABBREVIAZIONI;

ALLEGATI:

- o 1. Il Valore Base utile alla determinazione del CVE e i casi di soglia minimi;
- o 2. Tabella di calcolo delle compensazioni ambientali (CA);

- la "PARTE 1" è attuativa delle Norme di PUG, ed essenziale per la determinazione del contro-valore economico del quantitativo dovuto per le opere di DEAm, nel caso di interventi di nuovo insediamento, riqualificazione, rigenerazione, recupero, rifunzionalizzazione, ecc., sia nel caso di interventi diretti, sia trasformazioni attuabili mediante Accordi Operativi, Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica, Permessi di Costruire Convenzionati e procedimenti unici di cui all'art.53 LR 24/2017;

- in particolare la "PARTE 2" costituisce il riferimento principale per la definizione e la quantificazione delle compensazioni ambientali (CA), ad esempio per stabilire le modalità e i requisiti per l'attuazione degli interventi di cui all'art.53 della LR 24/2017;

- le "PARTI 3-4" e gli allegati 1 e 2, mirano a fornire informazioni aggiuntive e dettagliate utili al progettista. Tali informazioni potranno essere aggiornate e/o variate nel tempo, in

N. prop (2024 / 34)

base a sviluppi tecnologici, oppure a nuovi materiali più performanti che il mercato potrà proporre;

- per queste motivazioni, le "PARTI 3-4" e gli allegati 1 e 2, costituiscono semplici riferimenti per i progettisti, i quali potranno proporre soluzioni alternative ma tecnologicamente equivalenti;

**PRECISATO QUINDI** che:

- le Parti 1 e 2 hanno valore cogente dalla data di esecutività della presente deliberazione, per la modifica sostanziale delle stesse sarà necessaria l'approvazione da parte del Consiglio Comunale;

- la Parte 3 invece ha valore di indirizzo, non cogente, quale compendio di buone pratiche d'uso per la realizzazione delle dotazioni ecologico ambientali. Vista la sua natura non prescrittiva potrà essere aggiornata con Delibera di Giunta Comunale;

- l'Allegato 1, relativo al calcolo e alla stima del valore base (VB), è cogente e potrà essere aggiornato con deliberazione di Giunta Comunale;

- l'Allegato 2, relativo alla Tabella di calcolo delle compensazioni ambientali (CA), è cogente e potrà essere aggiornato con deliberazione di Giunta Comunale;

**PRECISATO INOLTRE** che, vista la natura strategica degli obiettivi perseguiti, si ritiene opportuno avviare un monitoraggio delle attuazioni del Regolamento stesso (pubbliche e private), dalla data di approvazione, potendo così misurare gli effetti dello stesso sull'ambiente e sul territorio;

**RITENUTO INOLTRE NECESSARIO** approvare, con separato e specifico atto, tale Regolamento anche per il Comune di Montiano, in virtù della Convenzione sottoscritta in data 17/12/2018, tra il Comune di Cesena e Montiano, per le materia Urbanistica-Ufficio di Piano;

**VISTI e RICHIAMATI:**

- LR 24/2017 e smei;
- DGR 110/2021 e smei;
- LR 15/2013 e smei;
- Legge 241/1990 e smei;
- D.Lgs. 267/2000 e smei;

**DATO ATTO INFINE** che il presente "**Regolamento per la realizzazione e valutazione delle Dotazioni Territoriali multi-prestazionali ed Ecologico Ambientali e delle Compensazioni Ambientali (Deam/CA)**", risponde agli obiettivi:

- del PUG dei Comuni di Cesena e Montiano, in quanto sostiene ed incentiva il ricorso alle Nature Based Solutions, così come definite dalla Commissione Europea, quali soluzioni ispirate e supportate dalla natura, che sono economicamente convenienti, forniscono contemporaneamente benefici ambientali, sociali ed economici e contribuiscono a costruire la resilienza;

N. prop (2024 / 34)

- del PAESC della città di Cesena (approvato con delibera di C.C. n. 13/2019), delle Strategie per il recupero e la riconnessione ecologica dell'Unione dei Comuni della Valle Savio (approvato con delibera C.U. n. 1/2021), della Strategia di mitigazione e adattamento per i cambiamenti climatici della Regione Emilia-Romagna (approvato nel 2013), del Piano Nazionale di Adattamento ai Cambiamenti Climatici - PNACC (2023) e della EU Strategy on Adaptation to Climate Change (2021);

- dell'iniziativa europea Green City Accord (GCA), alla quale il Comune di Cesena ha aderito, con Delibera di Giunta n. 280 del 3/11/2020, assumendo l'impegno di migliorare la qualità dell'aria e dell'acqua, estendere le aree verdi, ripristinare gli ecosistemi urbani, promuovere approcci di economia circolare e ridurre la produzione di rifiuti e l'inquinamento acustico.

**CONSIDERATO** che, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del Dlgs 267/2000, la presente deliberazione non comporta effetti diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

Attesa la propria competenza ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs 267/2000;

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

Esaminata in 2<sup>a</sup> commissione consiliare in data 10.04.2024 come da copia del verbale in atti;

Udita la discussione, in atti;

Entra il Sindaco Lattuca, esce il cons. Vergaglia risultano 20 presenti.

La votazione registra il seguente esito:

consiglieri presenti 20 votanti 18

astenuti 2 (Castagnoli/G. MISTO – Di Placido/CAMBIAMO)

contrari 3 (LEGA)

favorevoli 15 (PD- CESENA 2024 - CESENA SIAMO NOI)

## **DELIBERA**

**1. DI APPROVARE**, per le motivazioni descritte in premessa e che espressamente si richiamano, il **"Regolamento per la realizzazione e valutazione delle Dotazioni Territoriali multi-prestazionali ed Ecologico Ambientali e delle Compensazioni Ambientali (Deam/CA)"**- il cui testo è allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;

**2. DI DARE ATTO** che il "Regolamento per la realizzazione e valutazione delle Dotazioni Territoriali multi-prestazionali ed Ecologico Ambientali e delle Compensazioni Ambientali (Deam/CA)", oggetto del presente atto di approvazione, si compone delle seguenti parti:

Parte 1: DOTAZIONI ECOLOGICHE e AMBIENTALI (DEAm);

Parte 2: MISURE DI COMPENSAZIONE E DI RIEQUILIBRIO AMBIENTALE (CA);

Parte 3: LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE (Abaco, Catalogo e Schede di approfondimento);

Parte 4: GLOSSARIO E ABBREVIAZIONI;

ALLEGATI:

- 1. Il Valore Base utile alla determinazione del CVE e i casi di soglia minimi;
- 2. Tabella di calcolo delle compensazioni ambientali (CA);

**3. DI STABILIRE** che:

- le Parti 1 e 2 hanno valore cogente dalla data di esecutività della presente deliberazione, per la modifica sostanziale delle stesse sarà necessaria l'approvazione da parte del Consiglio Comunale;

- la Parte 3 invece ha valore di indirizzo, non cogente, quale compendio di buone pratiche d'uso per la realizzazione delle dotazioni ecologico ambientali. Vista la sua natura non prescrittiva potrà essere aggiornata con Delibera di Giunta Comunale;

- l'Allegato 1, relativo al calcolo e alla stima del valore base (VB), è cogente e potrà essere aggiornato con deliberazione di Giunta Comunale;

- l'Allegato 2, relativo alla Tabella di calcolo delle compensazioni ambientali (CA), è cogente e potrà essere aggiornato con deliberazione di Giunta Comunale;

**4. DI STABILIRE INOLTRE** che, vista la natura strategica degli obiettivi perseguiti, è necessario avviare il monitoraggio delle attuazioni del regolamento stesso (pubbliche e private), dalla data di approvazione, potendo così misurare gli effetti dello stesso sull'ambiente e sul territorio;

**5. DI DARE ATTO** che, con separato e specifico atto, verrà approvato tale Regolamento anche per il Comune di Montiano, in virtù della Convenzione sottoscritta in data 17/12/2018, tra il Comune di Cesena e Montiano, per le materia Urbanistica-Ufficio di Piano;

**6. DI DARE ATTO** che ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs 267/2000 la presente deliberazione non comporta effetti diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

**7. DI STABILIRE** che il sopracitato Regolamento entrerà in vigore alla data di esecutività della presente deliberazione;

**8. DI PROVVEDERE** alla pubblicazione della presente delibera, in ottemperanza alle norme in materia di trasparenza;

**9. DI DARE ATTO** che il presente Regolamento, rappresenta il raggiungimento di un importante Obiettivo di PEG intersettoriale dei settori del Governo del Territorio (capofila), del Settore Tutela dell'Ambiente e del Territorio e del Settore Lavori Pubblici.

Inoltre,

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Attesa l'urgenza di provvedere;

Con la seguente votazione:

consiglieri presenti 20 votanti 18

astenuti 2 (Castagnoli/G. MISTO – Di Placido/CAMBIAMO)

contrari 3 (LEGA)

favorevoli 15 (PD - CESENA 2024 - CESENA SIAMO NOI )

### **DELIBERA**

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

Letto, approvato e sottoscritto

Il Presidente del Consiglio Comunale

Nicoletta Dall'Ara

Il Segretario

Manuela Lucia Mei