



**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 CERCIA 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 FINALE**

**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)

COMUNE DI CESENA  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
Protocollo N.0121536/2026 del 27/08/2026  
Firmatario: SILVIA CANALI

Con la presente relazione, redatta a conclusione dell'Accordo Operativo per l'intervento di realizzazione di un fabbricato ad uso commerciale e pubblico esercizio in via Ravennate, angolo via Cerchia di San Giorgio (Area Ex Apofruit), si intende presentare il percorso attivato nel rispetto di quanto disposto dalla L.R. 24/2017 finalizzato a garantire il diritto di accesso alle informazioni che attengono al progetto specifico, la partecipazione al procedimento dei cittadini e delle associazioni costituite per la tutela di interessi diffusi attraverso processi partecipativi ad hoc, il diritto alla presentazione di osservazioni e la comunicazione / informazione dello stato del procedimento attraverso l'utilizzo di diversi strumenti e canali.

La relazione si compone di 4 sezioni: 1) breve presentazione del progetto; 2) il progetto nella strategia del PUG, 3) Comunicazione e partecipazione: le tappe; 4) conclusioni.

**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



**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)

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.

**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](mailto:protocollo@pec.comune.cesena.fc.it)

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





**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)

### 3. 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;
- **22/05/2025**: comunicato stampa [comunicato](#) e [pagina web](#) dedicata
- **22/05/2025**: quotidiani locali Cesena Today e Corriere Cesenate (rassegna stampa)

CRONACA

## Il comparto produttivo dismesso da anni rinasce tra aree verdi, parcheggi interrati e un ristorante

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"

**CT** Redazione  
22 maggio 2025 12:10

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"



L'ex area Apofruit a Martorano

**CORRIERE**

CESENA

## Nuovo comparto commerciale nella zona ex Apofruit

23 Maggio 2025 09:47  
di Redazione

*Rigenerazione urbana a Martorano. Presentata una proposta di accordo operativo*



L'area ex Apofruit a Martorano

È stata presentata agli uffici del Comune di Cesena una proposta di accordo operativo per uno degli ambiti di rigenerazione urbana individuati dal Piano

Preferenze Cookie

- **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



**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)

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<br>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<br>Redazione | 94  |
| WEB          | cesenanotizie.net                  | 1  | Cesena, un progetto per l'ex area Apofruit - CesenaNotizie.net<br>Redazione                                                                           | 96  |
| WEB          | cesenatoday.it                     | 1  | Si vuole rigenerare l'area ex Apofruit con un edificio a vocazione commerciale: partono le osservazioni pubbliche<br>Redazione                        | 98  |
| WEB          | sestopotere.com                    | 1  | Cesena, rigenerazione area ex Apofruit, al via iter amministrativo con la fase delle osservazioni pubbliche   Sestopotere<br>Redazione                | 101 |

| 04/01/2026   |                                              |    |                                                                                                                                              |    |
|--------------|----------------------------------------------|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| PRIME PAGINE | CORRIERE ROMAGNA DI FORLÌ E                  |    | Prima Pagina                                                                                                                                 | 70 |
| CRONACA      | CESENA<br>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<br>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



**Comune  
di Cesena**

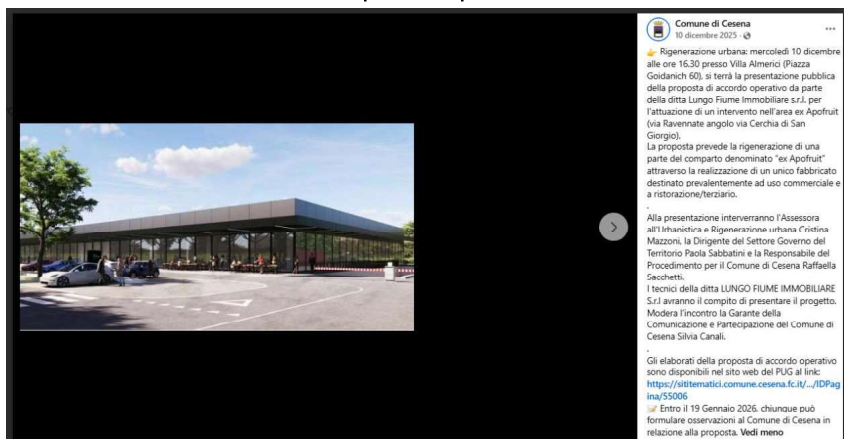
Settore Servizi Amministrativi,  
Partecipazione e Patrimonio  
Piazza del Popolo, 10 - 47521 Cesena (FC)  
[protocollo@pec.comune.cesena.fc.it](mailto:protocollo@pec.comune.cesena.fc.it)

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

(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:
  - 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



**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)

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;
- **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.
- **16/07/2026: Deliberazione Consiglio Comunale n. 45/2026** ad oggetto "Approvazione dell'Accordo Operativo, ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017 e ss.mm.ii., relativo alla realizzazione di un fabbricato ad uso commerciale e pubblico esercizio in Via Ravennate, angolo Via Cerchia di San Giorgio, nell'ambito di rigenerazione urbana denominato "Ex Apofruit";
- **12/08/2026: Pubblicazione nel BURERT** Bollettino n. 222 dell'avviso di Avviso di avvenuta stipula dell'Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38, comma 14, della Legge Regionale Emilia-Romagna 21 dicembre 2017, n. 24 finalizzato alla rigenerazione urbana dell'Ambito denominato "Ex-Apofruit", comportante valore conformativo al Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Cesena, recepimento e dettaglio



**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)

delle previsioni della Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale, valore di titolo abilitativo per le opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne e contestuale dichiarazione di pubblica utilità delle medesime.

In adempimento alle disposizioni di cui alla LR 24/2017, quale Ente procedente, i documenti di cui sopra, sono stati pubblicati sul sito web del Comune di Cesena, al seguente link:

<https://sititematici.comune.cesena.fc.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/55006>

#### **4. Conclusioni**

Evidenziato quanto sopra esposto si dichiara, in qualità di Garante della Comunicazione e Partecipazione del PUG di Cesena, ai fini del rispetto delle azioni di partecipazione e divulgazione previste dalla L.R. 24/2017, che sono state portate a termine tutte le attività partecipative ed informative previste, tra cui l'organizzazione di un momento pubblico di presentazione e la realizzazione di una pagina web dedicata nella quale è stata raccolta e resa disponibile tutta la documentazione relativa al progetto.

Le informazioni sul procedimento, compresa la presente relazione, 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)*