



# COMUNE DI CESENA

Processo verbale delle deliberazioni della Giunta Comunale

Seduta del 28/10/2025 – delibera n. 274

---

OGGETTO: VALUTAZIONE DI CONGRUITÀ DELLA PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO AREA EX APOFRUIT, NELLA "CITTÀ DA RIGENERARE TESSUTO DISMESSO E/O DEGRADATO" (TITOLO V, NORME PUG, ART. 4.13.1) - VIA RAVENNATE ANGOLO VIA CERCHIA DI SAN GIORGIO, REDATTO AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA L.R. 24/2017 E AUTORIZZAZIONE AL DEPOSITO.

---

L'anno **(2025)**, il mese di **Ottobre**, il giorno **ventotto**, 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	
BAREDI MARIA	Assessore	P	
BERTANI ANDREA	Assessore	P	
FERRINI LUCA	Assessore	P	
LABRUZZO CARMELINA	Assessore	P	
MACRELLI GIORGIA *	Assessore	P	
MAZZONI CRISTINA	Assessore	P	
PLUMARI LORENZO	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 VICE SEGRETARIO Andrea Lucchi

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:

VALUTAZIONE DI CONGRUITÀ DELLA PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO AREA EX APOFRUIT, NELLA "CITTÀ DA RIGENERARE TESSUTO DISMESSO E/O DEGRADATO" (TITOLO V, NORME PUG, ART. 4.13.1) - VIA RAVENNATE ANGOLO VIA CERCHIA DI SAN GIORGIO, REDATTO AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA L.R. 24/2017 E AUTORIZZAZIONE AL DEPOSITO.

**PREMESSO** che:

- il Comune di Cesena è dotato di Piano Urbanistico Generale (PUG), approvato con delibera di C.C. n. 2 del 16/02/2023 e in vigore dal 16/03/2023;
- in data 10/04/2025 ed acquisita ai P.G.N. 52302, P.G.N. 52651, P.G.N. 52674, è stata presentata la proposta di Accordo Operativo con valore di Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione;
- l'area è individuata nella Strategia del PUG con approfondimento nella scheda n. 5.2.6 denominata Ex-Apofruit;
- l'area oggetto d'intervento è ubicata nel Quartiere Ravennate tra via Ravennate e via Cerchia di San Giorgio ed è classificata dal PUG come *area di rigenerazione* nell'ambito dei *tessuti dismessi e/o degradati* (Titolo V, Norme del PUG, art. 4.12.1);
- l'Accordo Operativo (nel seguito anche "AO") in oggetto conferisce al progetto il valore di Permesso di Costruire per la realizzazione delle sole opere di urbanizzazione nella prima fase attuativa, mentre per la realizzazione del fabbricato sarà necessario richiedere un ulteriore Permesso di Costruire nella successiva fase attuativa ai sensi dell'articolo 38, comma 15, della L.R. n. 24/2017;

**RICHIAMATI** gli artt. 3.2 e 3.5 delle Norme del PUG, a norma dei quali l'intervento è soggetto rispettivamente alla *Perequazione urbanistica* e alla *Valutazione del Beneficio pubblico* per la determinazione dell'indice edificatorio consentito in base a caratteristiche, qualità e sostenibilità del progetto e degli interventi proposti, incrementato dalla premialità per le bonifiche eseguite nell'area di intervento;

**PRESO ATTO** del progetto presentato dal richiedente ai fini dell'intervento descritto in premessa composto dai seguenti elaborati:

- All. OA Relazione illustrativa, norme di attuazione, vincoli;
- All. OB Documentazione fotografica;
- Tav. 01 Inquadramento territoriale ed urbanistico catastale varie;

N. prop (2025/300)

- Tav. 02 Analisi del contesto urbano 1:1000;
- Tav. 03 Planimetria dello stato di fatto 1:500;
- Tav. 04 Planimetria di progetto 1:500;
- Tav. 05 Sezioni territoriali 1:500;
- Tav. 06 Planimetria e calcolo dotazioni territoriali 1:500;
- Tav. 07A Planimetria aree da cedere 1:500;
- All. 07B Computo metrico estimativo delle opere pubbliche dentro comparto;
- Tav. 08A Planimetria con progetto del verde e delle essenze arboree 1:500;
- All. 08B Perizia agronomica di stabilità;
- Tav. 09 Planimetria con analisi e progetto della viabilità 1:500;
- All. 10A Reti e sottoservizi: Relazione acqua e gas;
- Tav. 10B Reti e sottoservizi: Stato di fatto acqua e gas 1:500;
- Tav. 10C Reti e sottoservizi: Schema di progetto acqua e gas 1:500;
- Tav. 11A Reti e sottoservizi: Stato di fatto Enel e Telecom 1:500;
- Tav. 11B Reti e sottoservizi: Schema di progetto Enel e Telecom 1:500;
- Tav. 12A Reti e sottoservizi: Stato di fatto Illuminazione Pubblica 1:500;
- Tav. 12B Reti e sottoservizi: Schema di progetto Illuminazione Pubblica 1:500;
- Tav. 12C Reti e sottoservizi: Schema unifilare quadro elettrico;
- Tav. 12D Reti e sottoservizi: Particolari Illuminazione Pubblica;
- All. 13A Reti e sottoservizi: Relazione fogne;
- Tav. 13B Reti e sottoservizi: Stato di fatto fogne 1:500;
- Tav. 13C Reti e sottoservizi: Schema di progetto fogne 1:500;
- All. 14A Relazione esplicativa degli interventi fuori comparto (marciapiede);
- Tav. 14B Planimetria comparativa degli interventi fuori comparto (marciapiede) 1:500;
- All. 14C Computo metrico estimativo delle opere pubbliche fuori comparto 1:500;
- Tav. 15A Schemi tipologici: Piante 1:200;
- Tav. 15B Schemi tipologici: Prospetti 1:200;
- Tav. 16 Planivolumetrico e viste fotorealistiche 1:500;
- All. 17A Valutazione beneficio pubblico: modello di valutazione e relazione;
- Tav. 17B Valutazione beneficio pubblico: planimetria degli interventi 1:500;

N. prop (2025/300)

- All. 18 Relazione geologica;
- All. 19 Doima;
- All. 20 VAS-VALSAT;
- All. 21A Relazione economico finanziaria;
- All. 21B Allegato tecnico prospetto economico;
- All. 22 Cronoprogramma;
- All. 23 Schema di convenzione urbanistica;
- All. 24A Relazione permeabilità ed invarianza idraulica;
- Tav. 24B Calcolo permeabilità 1:500;
- Tav. 25 Progetto pavimentazione LVE 1:100;
- S Sovrintendenza: Relazione;
- S2 Sovrintendenza: Documentazione fotografica;
- S3 Sovrintendenza: Elaborato grafico sezione di scavo 1:500;

**RILEVATO** che:

- l'area è stata acquistata dismessa da lungo tempo e si è provveduto in tempi recenti alla completa demolizione dei fabbricati che su di essa insistevano e che presentavano forti criticità dal punto di vista ambientale (per la presenza di porzioni in amianto anche parzialmente crollate) e di sicurezza;
- il lotto occupa complessivi mq 15.692 ed è distinta al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio n. 78, mappali 2640, 2641 e 2655;
- l'area è stata interamente bonificata;
- la superficie oggi è prevalentemente impermeabile. Nel complesso la superficie permeabile dopo l'intervento occuperà mq 5.477 e quella impermeabile mq 10.215;
- l'intervento in dettaglio prevede la realizzazione di un fabbricato (unico manufatto), di circa mq 3.923 di Superficie Totale (ST), composto da:
  - un piano fuori terra, principalmente ad uso commerciale, di mq 3.197,8 e Superficie di Vendita complessiva di mq 2.350, suddiviso in tre attività, di cui una alimentare (SV di mq 800), una commerciale e un locale ad uso ristorazione/direzionale;
  - un piano interrato destinato a parcheggio pertinenziale;
- su oltre la metà della superficie del lotto il progetto prevede una destinazione a dotazioni pubbliche (verde e parcheggi), comprendendo anche parcheggi privati a raso in eccedenza allo standard, pensati per le categorie speciali;

N. prop (2025/300)

- la superficie a verde (verde privato, verde pubblico, trincea infiltrante) occupa mq 3.570;
- sono previste opere di mitigazione e barriere acustiche poste in prossimità di fabbricati residenziali esistenti fuori comparto posti su via Cerchia di San Giorgio e una fascia verde di mitigazione e schermatura del fabbricato sul lato nord e ovest;
- per ridurre l'impatto ambientale saranno adottate NBS (Nature-based Solutions), tra cui i giardini della pioggia e stalli dei parcheggi realizzati in betonella drenante al 100%;
- sono stati individuati i percorsi Loges, come da parere in materia di accessibilità degli spazi pubblici e privati;
- sono previste inoltre Altre Dotazioni (AD) da realizzare in aree extra comparto adiacenti all'area di intervento quali: piantumazione di nuove alberature su via Alberto Ascani (fronte concessionarie); nuova pensilina bus; intervento di riduzione dell'isola di calore sul parcheggio all'angolo tra Via Luciano Lama e Via Ravennate; messa in sicurezza dell'attraversamento pedonale su via Ravennate in adiacenza alla Rotonda Sant'Anna con sistema di illuminazione a terra secur-led, messa in sicurezza dell'accesso di via Ravennate tramite realizzazione di una corsia dedicata alla manovra di svolta a sinistra per l'ingresso nell'area per i veicoli provenienti dalla rotatoria della secante, allargando la carreggiata;
- nell'elaborazione del progetto urbanistico, seguendo i principi e le indicazioni della Strategia, il proponente ha elaborato un masterplan schematico con l'intento di fornire indicazioni di massima utili a evidenziare le connessioni ai sistemi ambientali e urbani conseguenti alla nuova destinazione, disposizione del fabbricato e suddivisione dell'area;
- si propone di monetizzare la quota di ERS (Edilizia Residenziale Sociale), in virtù del contesto urbano ritenuto non idoneo ad accogliere tale funzione;

**VALUTATO** che la proposta progettuale, in conformità alla destinazione urbanistica del PUG, è attuabile tramite Accordo Operativo, previa verifica di coerenza della proposta alla Strategia del Piano;

**PRESO ATTO** che gli elaborati relativi alla proposta di Accordo Operativo sono stati pubblicati sul sito web del Comune di Cesena in data 22/05/2025 per consentire a chiunque di prenderne visione al fine di assicurare il rispetto dei principi di trasparenza e di partecipazione;

**DATO ATTO** che la proposta di Accordo Operativo è stata sottoposta alla valutazione della CQAP (Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio) nella seduta tenutasi in data 16/05/2025, ai sensi dell'art. 1.3.5 del Regolamento Edilizio, la quale si è espressa con

N. prop (2025/300)

esito FAVOREVOLE con prescrizione (P.G.N. 75729 del 23/05/2025).

**CONSIDERATO** che:

- l'Ufficio di Piano ha provveduto ad istruire la proposta di Accordo Operativo;
- con nota P.G.N. 72799 del 20/05/2025, è stata trasmessa la documentazione tecnica a tutti i settori coinvolti nel procedimento riuniti nel Gruppo di Lavoro Permanente, contestualmente convocato attraverso un Tavolo Tecnico Intersettoriale;
- il Verbale del Tavolo Tecnico Intersettoriale è stato trasmesso al richiedente in data 20/06/2025 con P.G.N. 91093 con sospensione dei termini del procedimento;
- sono pervenute le integrazioni documentali assunte ai P.G.NN. 113850, 113852 del 06/08/2025 e la decorrenza dei termini del procedimento è ripresa a partire dal 06/08/2025;

**VISTI** i pareri dei competenti Settori nel seguito riportati:

- Ufficio di Piano e relativi allegati, rif. P.G.N. 153733 del 24/10/2025
- Sportello Unico dell'Edilizia, rif. P.G.N. 80201 del 30/05/2025);
- Servizio Valutazioni Ambientali, rif. P.G.N. 126324 del 03/09/2025;
- Servizio Arredo Urbano e Verde Pubblico, P.G.N. 126590 del 04/09/2025;
- Servizio Infrastrutture, P.G.N. 143930 del 07/10/2025.

**TENUTO CONTO** che all'approvazione dell'Accordo Operativo consegnerà la modifica cartografica dello strumento urbanistico che sarà recepita tramite Aggiornamento Ricognitivo del PUG ai sensi dell'art. 37 comma 5 della L.R. 24/2017, come definita in Relazione Urbanistica e relativi stralci allegati al parere dell'Ufficio di Piano (agli atti con P.G.N. 153733 del 24/10/2025);

**DATO ATTO** che tutti i pareri ricevuti a seguito di valutazione delle integrazioni richieste risultano essere FAVOREVOLI CON PRESCRIZIONI da recepire in dettaglio nella fase esecutiva;

**ACCERTATE** dal Settore Competente la conformità dell'Accordo Operativo (AO) con la Strategia del PUG (valutazione del beneficio pubblico) e l'idoneità delle dotazioni territoriali previste;

**VISTI:**

- l'articolo 38 della L.R. n. 24/2017 e ss.mm.ii., in materia di Accordi Operativi (AO).
- la Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii., recante norme sul procedimento amministrativo.

N. prop (2025/300)

- il D.Lgs. n. 267/2000, in materia di ordinamento degli Enti Locali;

#### **RICHIAMATI:**

- l'art. 3.4.3 delle Norme - Disciplina del Piano Urbanistico Generale;
- l'art. 1.3.5 del Regolamento Edilizio per i Comuni di Cesena e Montiano;
- la DAL 186/2018, "Disciplina del contributo di costruzione";
- Deliberazione G.C. n 186 del 15/07/2025 "Disciplina monetizzazione delle dotazioni territoriali";

**DATO ATTO** che la presente delibera, non comportando effetti diretti né indiretti sul bilancio finanziario né sullo stato patrimoniale dell'ente, non necessita del parere di regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 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,

#### **DELIBERA**

1. **DI DARE ATTO** della conformità della proposta di Accordo Operativo (AO) con la Strategia del PUG, come specificato in premessa;
2. **DI ACCOGLIERE** la proposta di accordo operativo acquisito ai P.G.NN. 52302 – 52651 – 52674, inerente l'area "Ex Apofruit" per l'attuazione di un intervento di rigenerazione urbana finalizzato alla costruzione di un immobile a destinazione prevalente commerciale;
3. **DI DISPORRE** la pubblicazione dell'avviso di deposito sul BURERT per un periodo di sessanta (60) giorni, entro il quale chiunque potrà prenderne visione e presentare osservazioni;
4. **DI TRASMETTERE** l'atto medesimo, contestualmente alla pubblicazione, agli Enti competenti in materia ambientale e ai gestori di pubblici servizi, e alla Provincia di Forlì-Cesena, quale Autorità Competente ai sensi dell'Articolo 39 della L.R. 24/2017, per la Verifica di Assoggettabilità a VAS/VALSAT;
5. **DI DARE ATTO** che la consultazione del pubblico e dei soggetti interessati si svolgerà nei tempi e modi previsti dall'articolo 45 della L.R. 24/2017;

N. prop (2025/300)

6. **DI DARE ATTO** che l'attuazione degli interventi, inquadrati nell'Accordo Operativo, avverrà secondo i termini e le modalità definite nella Convenzione Urbanistica che sarà stipulata con i soggetti attuatori, ai sensi dell'articolo 38 della L.R. 24/2017;
7. **DI DARE ATTO** che ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000 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.



Letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO

Enzo Lattuca

IL VICE SEGRETARIO

Andrea Lucchi



**Comune  
di Cesena**

PROPOSTA n. 300 / 2025

Oggetto: VALUTAZIONE DI CONGRUITÀ DELLA PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO AREA EX APOFRUIT, NELLA "CITTÀ DA RIGENERARE TESSUTO DISMESSO E/O DEGRADATO" (TITOLO V, NORME PUG, ART. 4.13.1) - VIA RAVENNATE ANGOLO VIA CERCHIA DI SAN GIORGIO, REDATTO AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA L.R. 24/2017 E AUTORIZZAZIONE AL DEPOSITO

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

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA: FAVOREVOLE

Cesena, 24/10/2025

Il Responsabile

SABBATINI PAOLA

documento sottoscritto digitalmente



**Comune  
di Cesena**

PROPOSTA n. 300 / 2025

Oggetto: VALUTAZIONE DI CONGRUITÀ DELLA PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO AREA EX APOFRUIT, NELLA "CITTÀ DA RIGENERARE TESSUTO DISMESSO E/O DEGRADATO" (TITOLO V, NORME PUG, ART. 4.13.1) - VIA RAVENNATE ANGOLO VIA CERCHIA DI SAN GIORGIO, REDATTO AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA L.R. 24/2017 E AUTORIZZAZIONE AL DEPOSITO

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, 24/10/2025

Il Responsabile

Stefano Severi

documento sottoscritto digitalmente



**Comune  
di Cesena**

DELIBERA n. 274 / 2025

Oggetto: VALUTAZIONE DI CONGRUITÀ DELLA PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO AREA EX APOFRUIT, NELLA "CITTÀ DA RIGENERARE TESSUTO DISMESSO E/O DEGRADATO" (TITOLO V, NORME PUG, ART. 4.13.1) - VIA RAVENNATE ANGOLO VIA CERCHIA DI SAN GIORGIO, REDATTO AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA L.R. 24/2017 E AUTORIZZAZIONE AL DEPOSITO.

#### REFERTO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del COMUNE DI CESENA il giorno 17/11/2025 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi, dal 17/11/2025 al 02/12/2025.

#### 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 28/10/2025.

Cesena, 17/11/2025

Funzionario Incaricato  
**PIERI MARIA CRISTINA**  
documento sottoscritto digitalmente