



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 38 DEL 29/07/2025

OGGETTO: PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO DI CUI ALL'ART.38 DELLA L.R. 24/2017 PER LA RIGENERAZIONE URBANA ATTRAVERSO L'INTERVENTO DI ADDENSAMENTO E SOSTITUZIONE URBANA IN AREE SITE NELLA "CITTÀ DELLE COLONIE DI Ponente" AUTORIZZAZIONE ALLA STIPULA

L'anno 2025, il giorno ventinove del mese di Luglio, alle ore 19:00, nell'apposita sala delle Adunanze del Comune, si è riunito il Consiglio Comunale, in Prima convocazione ed in sessione ordinaria con avviso notificato a tutti i consiglieri.

La seduta è pubblica.

Alle ore 19:00 in esecuzione di quanto previsto nell'art. 51 del vigente regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale, approvato con la Deliberazione consigliare n. 80 del 28/10/2014, il Segretario effettua l'appello, al quale risultano presenti i componenti del Consiglio contraddistinti nel seguente prospetto con la lettera X ed assenti i consiglieri contrassegnati con la lettera A.

N.	Nome	Presenza	N.	Nome	Presenza
1	GOZZOLI MATTEO	X	10	PALAZZI MAURO	X
2	SPINELLI WILLIAM	X	11	BERNIERI MAURO	X
3	BAIARDI CRISTINA	X	12	BUDA ROBERTO	X
4	MONTALTI VALENTINA	A	13	AMORMINO LINA	A
5	DRUDI MARIO	X	14	SALSI STEFANIA	X
6	NARDIELLO GIUSEPPE	X	15	BANDIERI FABIO	A
7	PASSANESE GRETA	X	16	ZARRELLI CARMINE EMILIO	X
8	FRIGOLI GIACOMO	X	17	ZAMAGNI FILIPPO	X
9	RUSTIGNOLI MONIA	X			

Dopo l'appello iniziale si è verificata la seguente variazione nel numero dei consiglieri presenti in aula:
USCITI: PALAZZI.

Alle ore 20,32, nel corso del dibattito, entra la consigliera AMORMINO.

PRESENTI: 14 ASSENTI: 3

Presiede Cristina Baiardi, nella sua qualità di Presidente del Consiglio eletto.

Assiste alla seduta il Segretario, Natascia Salsi, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Sono presenti i seguenti assessori: Fantozzi Lorena, Agostini Jacopo, Pedulli Emanuela, Gasperini Mauro.

Sono designati scrutatori i consiglieri: Drudi Mario, Bernieri Mauro, Zarrelli Carmine Emilio.



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

Constatata la regolarità della seduta, il Presidente dichiara aperti i lavori.

In merito all'argomento, in particolare,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

in data in data 20.12.2023, con prot. n.59228, la società “Accademia Acrobatica srl”, con sede in Forlì (FC), via O. Zanchini n.31, proprietaria dell'area sita in Cesenatico, in viale Cristoforo Colombo n.35, censita al foglio 3 mappali 84 e 148 e l'area situata al civico 18, censita al foglio n.3, mappale 55, e promissaria acquirente delle aree site in via Pian del Carpine n.22-24, insistenti sul f.7 particelle 116 e 1960 (per queste ultime aree la richiesta è stata presentata unitamente alla Società proprietaria Cabit S.r.l.), ha presentato la proposta di Accordo Operativo di cui all'oggetto;

il Comune ha avviato la procedura di cui all'art.38 della L.R.24/2017, pubblicando la proposta di Accordo sul proprio sito istituzionale per 120 giorni consecutivi - raddoppiando il termine di 60, come da nota motivata del Dirigente inviata al soggetto attuatore con nota prot. n.60053 del 22.12.2023, ai sensi di quanto previsto dall'art.38 comma 7 della L.R.24/2017;

contestualmente al deposito il comune ha avviato l'istruttoria per la verifica della conformità della proposta alla disciplina degli strumenti urbanistici comunali vigenti e alla pianificazione territoriale e settoriale, nonché per la valutazione dell'interesse pubblico alla realizzazione degli interventi in essa previsti;

il Comune, con nota prot. 5783 del 06.02.2024, ha richiesto integrazioni documentali e chiarimenti, con conseguente sospensione del termine di 120 giorni;

in data 23.02.2024 con prot. 9298, in data 22.05.2024 con prot. 25520, in data 27.09.2024 con prot. 47363, in data 13.11.2024 al prot. 55407 e in data 15.11.2024 al prot. 57894 sono pervenute le integrazioni documentali;

l'Ufficio di Piano del Comune di Cesenatico, a seguito delle integrazioni pervenute, ha effettuato la “Valutazione di congruità della proposta di Accordo Operativo di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017 per la rigenerazione urbana attraverso l'intervento di addensamento e sostituzione urbana in aree site nella “Città delle Colonie di Ponente” di cui al prot. n. 59228 del 20.12.2023”, registrata con prot.57907 del 15.11.2024 e successivamente aggiornata e sostituita dal prot. 59289 del 25.11.2024;

con Deliberazione n. 292 del 20.11.2024 e successiva n. 298 del 27.11.2024 la Giunta Comunale valutava favorevolmente la proposta pervenuta dal soggetto proponente, poiché conforme alla pianificazione territoriale vigente e agli obiettivi della strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale; valutava altresì favorevolmente l'interesse pubblico alla realizzazione delle opere oggetto di Accordo Operativo e disponeva di trasmettere la proposta di Accordo Operativo all'organo Consiliare per l'espressione sulla proposta ai sensi dell'art. 38, c. 8 della L. R. 24/2017;



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

la proposta di Accordo Operativo è stata sottoposta alla Commissione Pianificazione Territoriale ed Ecologia il giorno 21.11.2024;

la Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio, in data 22.11.2024 (verbale prot. 60222), ha espresso parere favorevole con prescrizioni” in merito alla proposta di A.O.

con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 28.11.2024, il Comune, verificata la conformità della proposta al PUG e alla pianificazione territoriale e settoriale vigente, e verificato l'interesse pubblico, si è espresso sulla proposta ritenendola conforme alla disciplina vigente, e ha proceduto al deposito della proposta di Accordo presso la sede Comunale per 60 giorni dalla data di pubblicazione del sul sito istituzionale del Comune e sul Burt del relativo avviso di pubblicazione, per permettere a chiunque di prenderne visione e presentare osservazioni. La documentazione della proposta di Accordo è stata pubblicata nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio del sito web del Comune, ai sensi dell'art. 39 c.2 del D.Lgs. 33/2013 e s.m.i.;

in data 15.02.2025 il deposito si è concluso senza che pervenissero osservazioni;

il Comune, contemporaneamente alla pubblicazione e al deposito, in attuazione delle disposizioni dell'art. 38, comma 11, L.R.24/2017, trattandosi di accordo operativo relativo ad intervento di riuso e rigenerazione urbana di un'area collocata all'interno del Territorio Urbanizzato, ha trasmesso la proposta di Accordo, con nota di cui al prot.63921 del 17.12.2024, alla Provincia di Forlì-Cesena per la verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art.39 della medesima Legge, e a AUSL ed ARPAE, in qualità di soggetti competenti in materia ambientale per gli adempimenti di competenza;

spetta alla Provincia anche il parere geologico e sismico, ai sensi dell'art.5 della L.R. 19/2008 e ss.mm.ii;

la Provincia ha inviato richiesta di integrazioni e chiarimenti con interruzione dei termini di cui prot.65214 del 27/12/2024, in risposta alle quali il Comune ha integrato con prot. n. 18839 del 22.04.2025;

ARPAE ha espresso parere favorevole con prescrizioni relativamente alla non assoggettabilità dell'intervento a VALSAT, di cui al prot. n.23155 del 08.05.2024;

la Provincia con nota prot. prov.le n. 29080 del 18/06/2025 ha condiviso con il Comune la bozza dell'esito della verifica di assoggettabilità a VAS-VALSAT da sottoporre al Presidente della Provincia; il Comune di Cesenatico, con prot. n. 29459 del 20.06.2025, ha comunicato di non avere osservazioni in merito;

in data 16.07.2025, con nota assunta al prot. comunale n.33853, la Provincia ha trasmesso il Decreto Presidenziale n.66 del 15.07.2025, recante in allegato Relazione Istruttoria contenente sia l'esito della *verifica di assoggettabilità a VAS* che l'*inquadramento geologico ed espressione parere ai sensi dell'art. 5 della lr 19/2008* (allegato B);



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

Tale atto, recependo i pareri formulati dai soggetti competenti in materia ambientale, dispone, a precise condizioni, di escludere la proposta di Accordo dalla valutazione di cui all'art.38, comma 10 della L.R.24/2017, ed esprime parere favorevole condizionato ai sensi dell'art. 5 della LR 19/2008 e ss.mm.ii. in merito alla compatibilità delle previsioni di Piano con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del Territorio;

Dato inoltre atto che:

in data 17.12.2024 con prot. 63918 il Comune ha indetto e convocato Conferenza di servizi decisoria ai sensi dell'art. 14, c.2, legge n. 241/1990 e ss.mm.ii., da effettuarsi in forma semplificata e modalità asincrona, secondo quanto disposto dall'art. 14-Bis della L. n. 241/90, invitando: Ausl della Romagna - dip. Sanità Pubblica e Arpa - Sez. provinciale di Forlì-Cesena per l'espressione del parere integrato di cui all'art.19 della L.R.19/1982; i soggetti gestori di servizi pubblici locali (E-Distribuzione Infrastrutture e Reti Italia, Area Regionale Emilia Romagna, Unità Territoriale Forlì -Cesena-Rimini- 2i Rete Gas -Infrastrutture - Telecom Italia SpA - HERA S.p.A. - Retelit – Lepida - Acantho S.p.A.- Edison Next – Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ravenna - Forlì Cesena - Cesenatico Servizi;); gli uffici comunali competenti (Settore 5 - Lavori Pubblici; Settore 3 - Polizia Locale) per acquisirne il parere di competenza;

in data 19.05.2025 con Determinazione n.511 (allegato C) si è conclusa con esito positivo la Conferenza di Servizi;

tale atto, recependo i pareri formulati dai Soggetti invitati alla Conferenza di Servizi, imponeva l'adeguamento di alcuni documenti dell'Accordo prima della sottoposizione al Consiglio Comunale per l'autorizzazione alla stipula e rimandava il rispetto di alcune prescrizioni al momento della presentazione dei titoli abilitativi;

con prot 23738 del 21/05/2025 è stata trasmessa agli enti convocati la determinazione di Conclusione della Conferenza dei Servizi;

in conseguenza dei pareri pervenuti e delle prescrizioni in essi contenute, l'Accordo è stato opportunamente integrato;

Richiamati gli elementi principali dell'Accordo, relativamente al beneficio pubblico e al concorso alla Strategia del PUG, integralmente contenuti nell'istruttoria tecnica dell'Ufficio di Piano in atti al prot. 57907 del 15.11.2024 : *"Quanto al soddisfacimento degli obiettivi contenuti nel documento di Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale St1 del PUG, il presente Accordo intercetta molteplici politiche e azioni dei vari scenari strategici. Rispetto allo scenario della Città Resiliente, che promuove la rigenerazione della città pubblica e della città privata, sono messe in atto azioni atte alla riduzione dei rischi e all'adattamento ai cambiamenti climatici, un'operazione di desigillazione di un'importante area a ridosso dell'arenile, oltre a misure di protezione dal rischio alluvionale (quota di calpestio del piano terra degli edifici al di sopra del TIR o interventi sostitutivi) e realizzazione di un tratto di duna marina nell'area da cedere al patrimonio comunale. Gli obiettivi dello scenario della Città del Mare sono perseguiti mediante la qualificazione delle strutture ricettive e di ospitalità, in quanto si ampliano i servizi legati allo sport e al benessere che consentono di*



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

allungare anche la stagione, oltre alla valorizzazione di un punto strategico per la città delle Colonie di Ponente, attraverso la demolizione di due colonie oggi in stato di abbandono e degrado. Sono inoltre intercettati gli obiettivi della Città inclusiva in quanto la realizzazione di servizi annessi alle colonie esistenti, incrementa la dotazione di impianti sportivi pubblici e privati, in tali strutture saranno svolte delle importanti gare agonistiche anche di livello nazionale. L'intervento è inoltre coerente con l'obiettivo del DUP (Documento Unico Programmazione) di valorizzare il waterfront di Ponente con interventi di desigillazione e naturalizzazione del territorio e di promozione del turismo destagionalizzato di tali attività."

Dato atto che il recepimento delle prescrizioni ricevute dagli Enti conferma la coerenza dell'Accordo con la Strategia del Pug e con le norme sovraordinate;

Dato atto che la proposta di Accordo Operativo è stata sottoposta alla Commissione Pianificazione Territoriale ed Ecologia il giorno 23.07.2025;

Visti:

la L.R. n. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", e successive modifiche, che all'art. 38 disciplina gli Accordi Operativi attribuendo ad essi il valore e gli effetti dei piani urbanistici attuativi, definendo i contenuti e gli elaborati indispensabili ai fini della loro stipula e il loro iter amministrativo;

l'art. 11 della L.R. n. 24/2017 che, al comma 6, prevede che "gli interventi di riuso e rigenerazione urbana e di recupero dei fabbricati esistenti che prevedano la demolizione dell'edificio originario sono subordinati alla verifica dello stato legittimo unicamente del volume totale o della superficie lorda dello stesso, ai fini del calcolo della nuova edificazione ammissibile";

il Piano Urbanistico Generale (PUG) comunale approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 13.10.2022;

la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 30.01.2023, con cui è stato approvato il documento recante le linee guida per Accordi Operativi;

VISTI i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile, espressi, per la parte di competenza, dai dirigenti dei settori interessati ai sensi dell'art.49, comma 1 del D. Lgs.267/2000,

Richiamati:

- il D. Lgs. 267/2000;
- il DPR 380/2001;
- la L.R. 24/2017;
- la Legge 241/1990;

Uditi gli interventi riportati nell'allegata trascrizione del dibattito (allegato D);



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

Con n.9 voti favorevoli e n.5 astenuti (Buda, Amormino, Salsi, Zarrelli, Zamagni), resi per alzata di mano,

DELIBERA

per i motivi espressi in narrativa:

DI APPROVARE le premesse quali parti integranti e sostanziali del dispositivo;

DI CONDIVIDERE e approvare i contenuti della proposta di Accordo in oggetto, come modificata ed integrata a seguito della Conferenza dei Servizi e del parere di non assoggettabilità a Vas, costituita dai seguenti elaborati, allegati al presente atto quale parte integrale e sostanziale sotto la lettera A:

- D1 – Sintesi della proposta di accordo operativo
- D2 – Verifica di assoggettabilità Valsat
- D3 – Relazione Economico Finanziaria
- D3.1 – Studio di fattibilità economico finanziaria
- D4 - Documentazione fotografica
- D5 – Verifica volumi esistenti
- D6 – Elenco dei precedenti autorizzativi Perazzolo e Sadelmi
- D7 – Elenco precedenti autorizzativi strutture sportive
- D8 - Dichiarazione assenza vincoli e servitù
- D9 - Verifica del TIR
- D10 – Atti di assenso dei Confinanti
- D11- Dichiarazione antimafia dei soggetti
- D12 – Calcolo QCC e dotazioni strutture A, B, E
- D12.1 – Perizia di stima asseverate per calcolo costo convenzionale A
- D13 – Schede di calcolo verifica RIE
- D14 – Schema di accordo Operativo
- D15 Cronoprogramma
- D16 Relazione Geologica
- D17 - Relazione Impatto Acustico
- Tavola 1 – Inquadramento cartografico
- Tavola 2 – Inquadramento catastale
- Tavola 3 – Stato Attuale Strutture A e B
- Tavola 4 – Stato Attuale Strutture C e D
- Tavola 5 – Interventi, demolizioni e costruzioni
- Tavola 6 – Progetto Urbano
- Tavola 7 – Strutture A e B di Progetto
- Tavola 8 – Edificio Direzionale E di Progetto
- Tavola 9 – Elaborato RIE strutture A, B e E
- Tavola 10 – Progetto di fattibilità area urbana
- Tavola 11- Sistemazione del verde strutture A e B
- Tavola 12 Tutela Paesaggistica ed Archeologica
- Tavola 13a e 13b Masterplan stato di fatto e di Progetto
- Tavola 14 Fotoinserimento nel contesto
- Tavola 15 Attacco a terra e inserimento nel contesto



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

Tavola 16 Rilievo dendrologico e progetto del verde; Relazione tecnica progetto del Verde

Tavola 17 Dimostrazione varchi Visivi

Tavola 18 Mappa impianti fissi telefonia mobile

Tavola 19a Particolare protezioni anticaduta edificio direzionale

Allegato 19b Relazione protezioni anticaduta edificio direzionale

DI DARE ATTO che la Provincia di Forlì-Cesena, in qualità di autorità competente in materia ambientale, con Decreto Presidenziale n.66 del 15.07.2025 ha disposto di escludere l'Accordo dalla valutazione di cui all'art. 38, c.10, della L.R.24/2017;

DI DARE ATTO che la Provincia di Forlì-Cesena, con Decreto Presidenziale 66 del 15.07.2025 ha espresso parere favorevole condizionato ai sensi dell'art. 5 della LR19/2008 e ss.mm.ii.;

DI DARE ATTO che l'Accordo e gli elaborati sono stati aggiornati in esito alle richieste pervenute nell'ambito della Conferenza dei Servizi e della verifica di assoggettabilità a VAS;

DI DARE ATTO che come da prescrizioni del parere espresso dalla Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio in data 22.11.2024 (verbale prot. 60222), in sede di titolo abilitativo i progetti edilizi dovranno essere sottoposti a nuovo parere di detta Commissione;

DI AUTORIZZARE, in funzione del perseguimento dell'interesse pubblico illustrato nelle premesse, il Dirigente del Settore 4 alla stipula dell'Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 L.R. n. 24/2017 per la rigenerazione urbana attraverso l'intervento di addensamento e sostituzione urbana in aree site nella "Città delle Colonie di Ponente da sottoscrivere tra il Comune di Cesenatico e le società proponenti, costituito dallo Schema di Accordo e dagli elaborati tecnici ed economici allegati alla presente delibera;

DI STABILIRE che la stipula dell'Accordo dovrà avvenire entro mesi tre dalla data di pubblicazione del presente atto;

DI PUBBLICARE sul sito web del Comune copia integrale dell'Accordo sottoscritto e di inviare copia completa dell'atto alle Strutture Regionali per la pubblicazione sul Burert dell'avviso dell'avvenuta stipula;

DI PROCEDERE AL DEPOSITO di copia integrale dell'Accordo Operativo presso la sede Comunale per la libera consultazione del pubblico;

DI DARE ATTO che l'Accordo operativo produrrà i suoi effetti dalla data di pubblicazione sul Burert dell'avviso di avvenuta stipula, a condizione che alla medesima data, ai sensi dell'articolo 39, comma 3, del decreto legislativo n. 33 del 2013, esso sia integralmente pubblicato sul sito web dell'Amministrazione Comunale;

DI DARE ATTO che la presente deliberazione comporta, a seguito dell'attuazione delle previsioni di progetto, riflessi sulla situazione economico-finanziaria e patrimoniale dell'Ente, come illustrato nel testo dell'Accordo;



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

INOLTRE, in relazione all'urgenza per l'esigenza di procedere quanto prima, con n.9 voti favorevoli e n.5 astenuti (Buda, Amormino, Salsi, Zarrelli, Zamagni), resi per alzata di mano,

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134 – comma IV – del Decreto Legislativo 267/2000.

===

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto.

Il Presidente del Consiglio
CRISTINA BAIARDI

(atto sottoscritto digitalmente)

Il Segretario
NATASCIA SALSI