



# 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. 53 DEL 28/11/2024**

**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" DI CUI AL PROT. N. 59228 DEL 20.12.2023**

L'anno 2024, il giorno ventotto del mese di Novembre, 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, 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	X
7	PASSANESE GRETA	X	16	ZARRELLI CARMINE EMILIO	X
8	FRIGOLI GIACOMO	X	17	ZAMAGNI FILIPPO	A
9	RUSTIGNOLI MONIA	A			

Dopo l'appello iniziale si è verificata la seguente variazione nel numero dei consiglieri presenti in aula:  
ENTRATI: MONTALTI,

Nel corso del dibattito, alle ore 20,05, entra il consigliere ZAMAGNI e alle ore 21,02 esce il consigliere FRIGOLI.

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, Morara Gaia, Pedulli Emanuela, Gasperini Mauro.

Sono designati scrutatori i consiglieri: Passanese Greta, Palazzi 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, oltre alle aree site in via Pian del Carpine n.22-24, insistenti sul f.7 particelle 116 e 1960, ha presentato la proposta di Accordo Operativo di cui all'oggetto;
- la proposta di Accordo prevede per la parte privata, la demolizione totale delle due colonie denominate Sadelmi e Perazzolo e dei relativi servizi annessi per un volume complessivo di mc.17.242,03, la demolizione di un corpo secondario situato nel foglio 3 particella 55 insistente nell'area di pertinenza della Colonia Oasi a destinazione deposito/lavanderia di mc. 93,78, il recupero dei volumi delle colonie demolite, attraverso la costruzione di servizi alle colonie nell'area di pertinenza delle Colonie “Soggiorno Sole e Mare” e “Oasi”. Verrà inoltre riconfigurata l'area su cui insistono le colonie da demolire; nello specifico un'area di circa mq. 1.000 verrà utilizzata per la costruzione di un edificio a funzione direzionale ad un unico piano;
- per la parte pubblica, verrà ceduta al comune un'area di circa 10.000 mq, sulla quale è stato presentato uno studio di fattibilità di un parcheggio pubblico “green” oltre ad un parco pubblico di connessione tra l'arenile e l'area di Piazza Colombo;
- 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;

Visti



# COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

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

- 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 nel territorio rurale 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;

Dato atto che l'Ufficio di Piano del Comune di Cesenatico 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 (allegato 1 al presente atto);

Preso atto che:

- 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;
- 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, ha espresso parere favorevole con prescrizioni" in merito alla proposta di A.O. come da verbale specifico;



# COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

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

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 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 stagionalizzato di tali attività.";*

Visti gli elaborati dell'Accordo Operativo, che si allegano al presente atto e che sono composti da:

- 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
- 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



# COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/791111 Fax 0547/83820

- 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

Richiamati:

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

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,

Uditi gli interventi riportati nell'allegata trascrizione del dibattito (allegato 2);

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

## **DELIBERA**

- di esprimersi favorevolmente, ai sensi dell'art. 38 comma 8, L.R. n. 24/2017, relativamente alla proposta di Accordo Operativo avente ad oggetto la rigenerazione urbana attraverso l'intervento di addensamento e sostituzione urbana in aree site nella "Città delle Colonie di Ponente" costituito dallo Schema di Accordo e dagli elaborati tecnici ed economici allegati alla presente delibera;
- di pubblicare sul sito web del Comune la proposta completa degli elaborati dell'Accordo Operativo e di provvedere a pubblicare sul Burett il relativo avviso;
- di procedere al deposito di una copia completa della proposta di Accordo Operativo presso la sede Comunale per 60 giorni, termine entro il quale chiunque può prenderne visione e formulare osservazioni, nonché di procedere agli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 38 della L.R. n.24/2017;
- di dare mandato all'Ufficio di Piano di avviare le ulteriori forme di consultazione di cui all'art. 45 comma 8, della L.R. n. 24/2017;

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

## **DELIBERA**



# COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/791111 Fax 0547/83820

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

===

La seduta, viene sospesa alle ore 21,08 per una breve pausa e riprende alle ore 21,18 con la presenza dello stesso numero di consiglieri.

===

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto.

Il Presidente del Consiglio  
CRISTINA BAIARDI

(atto sottoscritto digitalmente)

Il Segretario  
NATASCIA SALSI