



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. 6 DEL 29/01/2026

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 DELL'AREA SU CUI INSISTE IL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "EX HOTEL PINO" DI CUI AL PROT. N. 1739 DEL 14.01.2025

L'anno 2026, il giorno ventinove del mese di Gennaio, 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 consigliere 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	A
9	RUSTIGNOLI MONIA	X			

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

Nel corso del dibattito, alle ore 19,42, entra la consigliera Amormino Lina.

PRESENTI: 15 ASSENTI: 2

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 14.01.2025, con prot. n.1739, i Sig. ri [REDACTED] proprietari delle aree site in Cesenatico, in viale Anita Garibaldi n.5 e 7, censite al foglio 9 mappali 2532, 2007, 2533 e 2534, hanno presentato la proposta di Accordo Operativo
- la proposta di Accordo prevede per la parte privata:
 - 1) la demolizione totale della struttura ricettiva denominata "Hotel Pino" per un Volume complessivo di circa mc 13.000 e una Superficie Totale (St) pari a circa mq 3.900;
 - 2) la demolizione di un edificio a due piani, annesso alla struttura ricettiva, adibito a casa del custode, per un volume complessivo totale di mc 500 e una Superficie Totale (St) pari a circa mq 168 ;
 - 3) il recupero del villino liberty posto in aderenza all'albergo, attraverso un intervento di restauro e risanamento conservativo. Il prospetto oggi compromesso in quanto adiacente alla struttura alberghiera da demolire, verrà in parte ricostruito con un piccolo ampliamento ad un piano fuori terra oltre a piano interrato, mantenendo quanto più possibile i caratteri storico-architettonici originari del villino;
 - 4) la costruzione di edificio residenziale bifamiliare di pregio a due piani;
 - 5) la ricostruzione, nell'area di pertinenza, di servizi ad un piano fuori terra nei limiti della sagoma esistente della struttura ricettiva da demolire, nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti;
 - 6) la costruzione di una piscina nella corte tra il nuovo edificio residenziale e il villino liberty.
- per la parte pubblica, le opere correlate all'attuazione dell'Accordo sono state individuate in:
 - 1) onere in carico al soggetto attuatore di un contributo per i lavori di riqualificazione dei marciapiedi lungo viale Leonardo da Vinci, lato monte dalla rotatoria di piazza Ubaldo Comandini (esclusa) fino al vicolo che divide l'immobile dell'ex cinema Astra dalla Biblioteca Comunale, lato mare dalla rotatoria di piazza Ubaldo Comandini (esclusa) fino all'intersezione con viale Anita Garibaldi;
 - 2) onere in carico al soggetto attuatore di un contributo per la riqualificazione della rete fognaria delle acque bianche di viale Leonardo da Vinci dalla rotatoria di piazza Ubaldo Comandini (esclusa) fino alla Biblioteca Comunale;
- Successivamente, il soggetto proponente ha avanzato l'ulteriore richiesta di poter anticipatamente demolire la struttura ricettiva dismessa, senza compromissione della potenzialità edificatoria;
- 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. 2289 del 17.01.2025, ai sensi di quanto previsto dall'art. 38 comma 7 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

- 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. 7116 del 11.02.2025, ha richiesto integrazioni documentali e chiarimenti, con conseguente sospensione del termine di 120 giorni;
- in data 26.09.2025 con prot. 45935 e in data 02.01.2026 con prot. 97, sono pervenute le integrazioni documentali;
- a seguito delle integrazioni sopra citate è stata inviata in data 12.01.2026 con prot. 964, ulteriore richiesta di integrazione documentale;
- in data 19.01.2026 con prot. 2278 e prot.2375 e in data 21.01.26 con prot. 2765 sono pervenute le ultime necessarie integrazioni documentali;

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 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 dell'area facente parte del compendio immobiliare denominato "Ex Hotel Pino" di cui al prot. n. 2793 del 21/01/2026";

Preso atto che:



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

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

- con Deliberazione n. 348 del 10.12.2025 la Giunta Comunale si esprimeva favorevolmente in merito alla proposta di Accordo Operativo, fermo restando le competenze spettanti all'organo Consiliare per l'espressione sulla proposta ai sensi dell'art. 38, c. 8 della L. R. 24/2017;
- nella medesima deliberazione, la Giunta stabiliva inoltre, che il valore delle opere di interesse pubblico non deve risultare inferiore al 15,17%, oltre a non concedere alcuna restrizione della carreggiata di via Sanità Marittima;
- la Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio, in data 20.01.2026, ha espresso parere favorevole con prescrizioni in merito alla proposta di A.O. come da verbale specifico agli atti;
- la proposta di Accordo Operativo è stata sottoposta alla Commissione Pianificazione Territoriale ed Ecologia il giorno 26.01.2026;

Richiamati gli elementi principali dell'Accordo, relativamente al beneficio pubblico e al concorso alla Strategia del PUG:

- Riduzione del consumo di suolo, riducendo notevolmente la superficie totale nonché la superficie coperta degli edifici, con evidente aumento della permeabilità dei suoli, perseguendo gli obiettivi di desigillazione contenuti nel PUG vigente;
- Riduzione dell'edificato, nell'ambito di un importante intervento di addensamento e sostituzione urbana, con riduzione di volumi edilizi (di edifici fatiscenti) da mc 13.500 (stato ante operam) a mc. 2.827 (stato posto operam) con una riduzione dell' 80% ;
- Soddiscimento degli obiettivi contenuti nel documento di Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale St1 del PUG, in quanto 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, mediante una progettazione degli edifici dagli standard prestazionali elevati da un punto di vista della sostenibilità ambientale, un'operazione di desigillazione dell'area, un arricchimento delle dotazioni ecologiche private, misure di protezione dal rischio alluvionale (quota di calpestio del piano terra degli edifici al di sopra del TIR);
- Soddiscimento degli obiettivi dello scenario della *Città del Mare*, perseguiti mediante la qualificazione della città pubblica, attraverso il contributo per la riqualificazione di marciapiedi e fognature.
- Recupero e la conservazione del villino come testimonianza della città giardino di impianto otto-novecentesco, con cui si risponde all'obiettivo operativo di tutela dell'insediamento storico diffuso e di perseguimento del suo riuso proprio della *Città della storia*.



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

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

- Perseguimento degli obiettivi della *Città connessa* con la riqualificazione dei percorsi pedonali e delle reti tecnologiche esistenti, lungo la Via Leonardo da Vinci.
- Concorso dell'intervento alla realizzazione delle politiche pubbliche per la casa, mediante un contributo corrispondente alla realizzazione di una quota di alloggi ERS pari al 20% di quelli realizzabili nell'area di intervento, risponde alle azioni strategiche della *Città Inclusiva*.
- Perseguimento di un beneficio pubblico superiore al 15% del costo totale dell'investimento;

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

- A0 – Sintesi della proposta di accordo operativo
- A1 – Relazione Illustrativa della proposta di accordo operativo
- A2 – Stato di fatto
- A3 – Inquadramento Lotto
- A4a – Stato di progetto e comparato villino storico
- A4b – Stato di progetto villa
- A5 – Documentazione fotografica
- A6 – Verifica del Tir
- A7a – Tavola Dimostrativa delle Superfici
- A7b – Tavola Dimostrativa delle Superfici
- A8 – Tavola Calcolo RIE
- A9 – Dichiarazione Vincoli
- A10 – Passi Carrai e accessi pedonali _posti auto
- A11 – Calcolo superfici e oneri
- B1 – Schema di Accordo Operativo
- C1 – All. Fascicolo bilancio 2024
- C1 – All. Tabella di Calcolo _Sintesi REF
- C1 – Relazione Economico Finanziaria
- D1- Verifica di non assoggettabilità VAS
- D2- Valutazione preliminare di clima acustico
- E1 – Computo metrico estimativo opere pubbliche
- E2.1 – Progetto di fattibilità opere pubbliche - Fognatura
- E2.2 – Progetto di fattibilità opere pubbliche – Strada

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



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

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

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 1);

Con n.10 voti favorevoli e n.5 contrari (Buda, Amormino, Salsi, Zarrelli, Zamagni), resi per alzata di mano,

DELIBERA

- 1) 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 dell'area facente parte del compendio immobiliare denominato "Ex Hotel Pino", costituito dallo Schema di Accordo e dagli elaborati tecnici ed economici allegati alla presente delibera;
- 2) di concedere ai sensi dell'art. 20 della L.R. 15/2013, specifica deroga in ordine allo svincolo alberghiero della struttura ricettiva in disuso denominata Hotel Pino, in quanto ad oggi versa in uno stato di degrado con rilevate criticità ambientali e igienico sanitarie, ritenendo di interesse pubblico l'intervento di recupero di tutto il compendio immobiliare, comportante forte riduzione di consumo di suolo e contestuale riduzione dei volumi edificati pari all'80%;
- 3) di esprimersi favorevolmente in ordine alla richiesta della preventiva demolizione dell'edificio ex Hotel Pino e casa del custode, senza compromissione della potenzialità edificatoria, al fine di anticipare l'importante intervento di rigenerazione urbanistica e contestuale riqualificazione della zona di pregio nella quale è ubicato il lotto, avendo cura di adottare tutte le necessarie precauzioni ai fini della conservazione e del mantenimento del Villino e previa presentazione di idonea Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata per demolizione allo Sportello Unico Edilizia;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) di dare atto che le opere pubbliche previste dall'accordo sono regolarmente previste nel Bilancio di Previsione 2026/2028, con stanziamento pari a 574.000 euro al capitolo 10052.02.4994000 "RIQUALIFICAZIONE VIA LEONARDO DA VINCI";
- 7) Inoltre, in relazione all'urgenza di procedere quanto prima, con n.10 voti favorevoli e n.5 contrari (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



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

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

Decreto Legislativo 267/2000.



Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto.

Il Presidente del Consiglio
CRISTINA BAIARDI

Il Segretario
NATASCIA SALSI

(atto sottoscritto digitalmente)