



Provincia di Forlì-Cesena

DECRETO DEL PRESIDENTE

(ai sensi dell'art. 1, comma 55 della Legge 7 aprile 2014, n. 56 e s.m.i.)

L'anno 2026, il giorno sedici del mese di Marzo alle ore 14:30, nella Residenza Provinciale Piazza G.B. Morgagni n° 9 - Forlì, Il Presidente Lattuca Enzo con la partecipazione del Segretario Generale Mordenti Marco ai sensi dell'art. 97, comma 2, del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.,

ADOTTA IL SEGUENTE DECRETO

DECRETO N° 26

COMUNE DI CESENATICO – ACCORDO DI PROGRAMMA, AI SENSI DELL'ART. 34 DEL D.LGS. 267/2020 E DELL'ART. 60 DELLA L.R. 24/2017 PER LA VARIANTE AL PRECEDENTE ACCORDO DI PROGRAMMA "EX NUIT E PARTE DELLE COLONIE DI LEVANTE"

- ESPRESSIONE DELL'ASSENSO PRELIMINARE AI SENSI DELL'ART.60, COMMA 3, DELLA L.R. 24/2017 E SS.MM.II.

IL PRESIDENTE

VISTA la proposta di provvedimento allegata in calce, formulata dal Responsabile del Procedimento, Arch. Elisabetta Fabbri Trovanelli;

RITENUTO di dover disporre al riguardo nell'ambito della propria potestà decisionale così come disposto nel successivo dispositivo;

CONSIDERATO CHE la proposta di provvedimento è corredata dal prescritto parere favorevole di regolarità tecnica espresso ai sensi degli artt. 49 e 147 bis del D.Lgs n. 267/2000 e che la presente proposta non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, come da parere espresso dal Dirigente del Servizio Finanziario;

RITENUTO di dover provvedere in merito;

DECRETA

1. DI APPROVARE la proposta di pari oggetto, allegata in calce quale parte integrante e sostanziale del presente atto, così come richiamata in premessa per le motivazioni in essa contenute ed in ordine alle determinazioni nella stessa specificata;

2. DI PUBBLICARE il presente provvedimento all'Albo pretorio on line per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art. 32 L. n. 69/2009, nonché nella sezione "Amministrazione Trasparente-Provvedimenti Organi Indirizzo Politico" del sito web dell'Ente ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs n. 33/2013;

Il presente decreto, definitivo ai sensi di legge, viene dichiarato immediatamente eseguibile e dunque efficace dal momento della sua adozione, stante l'urgenza di assicurare la continuità della funzionalità dei Servizi dell'Ente, ai sensi dell'art. 11, comma 6 dello Statuto provinciale.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

VISTA la proposta di Accordo di Programma, in variante ai sensi del combinato disposto dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii. e dell'art. 60 della L.R. 24/2017 e ss.mm.ii., per l'approvazione delle modifiche all'Accordo di programma denominato "EX NUIE E PARTE DELLE COLONIE DI LEVANTE" originariamente approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 20.09.2010 prot. n.93530 e in seguito soggetto a rimodulazione approvata con Decreto del

Prop n 27 / 2026

Presidente della Provincia n.131 del 28.11.2023, tra il Comune di Cesenatico, la Provincia di Forlì-Cesena e i soggetti privati attuatori;

DATO ATTO che il Comune di Cesenatico con note acquisite al prot. prov.le n. 4533 del 23/02/2026, n. 5123 del 27/02/2026, n. 6010 del 10/03/2026 ha trasmesso gli atti necessari all'avvio della Conferenza preliminare per l'approvazione della variante dell'Accordo di programma;

RICHIAMATO CHE

- il Comune di Cesenatico è dotato di PUG - Piano Urbanistico Generale, adottato con Del. C.C. n. 31 del 19/07/2021 e approvato ai sensi della LR 24/2017, con Delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 13.10.2022, in vigore dal 09.11.2022;
- gli Accordi di programma in variante, di cui all'art. 60 costituiscono procedimenti speciali che comportano, tra l'altro, l'effetto di localizzazione dei progetti approvati in variante alla pianificazione urbanistica vigente. In questi, come in tutti i procedimenti localizzativi fondati sulla valutazione e approvazione di un progetto (definitivo o esecutivo) di un'opera o intervento, la conclusione favorevole del procedimento comporta la conformazione della pianificazione urbanistica vigente al progetto approvato e dichiarazione di pubblica utilità.

PREMESSO CHE:

- In data 26 agosto 2010 fra Comune di Cesenatico, Provincia e Fincarducci S.r.l. è stato sottoscritto l'*Accordo di programma in variante alla pianificazione territoriale e urbanistica, relativo alla riqualificazione delle aree e degli stabili ex Nuit, Area ex colonia CIF, area colonia Gioiosa, area colonia San Vigilio, area colonia Prealpi, area via dei Mille, viale Sabotino, via Milano, via Venezia. Interventi finalizzati alla attuazione dell'interesse pubblico relativo alla riqualificazione di porzione del viale dei Mille, di via Milano, di via Venezia, dell'ingresso principale del Parco di levante, della via Grazia Deledda, di via Panzini e al concorso economico ed operativo nell'attuazione del Programma di riqualificazione dell'area ex Prealpi di proprietà comunale per l'attuazione di alloggi a canone sostenibile* - di seguito indicato Accordo di programma "*ex Nuit e parte delle colonie di Levante*" - approvato con decreto del Presidente della Provincia di Forlì – Cesena prot. n.93530 del 20.09.2010;
- l'Accordo in variante alla pianificazione comunale, ha dettato una specifica disciplina urbanistica sulle aree e sulle Colonie suindicate (tutte ricomprese all'interno del Piano Particolareggiato n. 12) subordinandone la trasformazione alla realizzazione di una serie di opere pubbliche, ad eccezione della ex Colonia Prealpi, per la quale l'Accordo prevedeva l'impegno, posto in capo del soggetto privato, di assumere a proprio carico la spesa di € 3.650.000,00 quale parziale finanziamento alla realizzazione di un intervento di edilizia residenziale sociale (ERS);
- in data 12 gennaio 2011 il Comune di Cesenatico e la Società Fincarducci hanno stipulato la Convenzione Rep. 6669 per l'attuazione dell'Accordo di Programma "*ex Nuit e parte delle colonie di Levante*" che comprendeva la riqualificazione dell'ex Colonia Prealpi come da progetto definitivo approvato con D.G.C. n.272/2010, confermando la quota di € 3.650.000,00 in capo alla Società Fincarducci;
- in data 4 luglio 2012, è stato conseguentemente sottoscritto fra Comune, Regione Emilia-Romagna e Soc. Fincarducci, un ulteriore Accordo di Programma "*per la realizzazione del*

Programma Integrato di Promozione di Edilizia Residenziale Sociale e di riqualificazione urbana "ex Colonia Prealpi" (cd. PIPERS) ai sensi dell'art.9 della L.R. 19/1998, in cui la Società, riconosciuta come soggetto attuatore, riconfermava l'impegno economico già assunto in seno all'Accordo ex Nuit;

RICHIAMATO CHE l'Accordo di programma "*ex Nuit e parte delle colonie di Levante*" sottoscritto nel 2010 prevedeva, in sintesi, i seguenti interventi a carico di Fincarducci S.r.l.:

- la riqualificazione delle aree e degli stabili "ex Nuit" mediante la realizzazione di una struttura alberghiera di particolare pregio architettonico, di locali ad uso commerciale collocati al piano terra della struttura alberghiera medesima, di una piazza pubblica, di un parcheggio interrato e di uno a raso;
- la riqualificazione delle aree occupate dalle ex Colonie di Levante (ex Colonia CIF, ex Colonia Gioiosa, ex Colonia San Vigilio) mediante demolizione degli edifici esistenti e ricostruzione di 9.274 mq di superficie complessiva con destinazione residenziale;
- la realizzazione di opere ed interventi infrastrutturali di interesse generale quali:
 - riqualificazione di un tratto di Viale dei Mille – I° stralcio – compreso tra il limite nord individuato dal Liceo Scientifico ed il limite sud in corrispondenza di Via Dante attraverso la realizzazione di una doppia fila di parcheggi a pettine, una pista ciclabile e percorsi ciclabili illuminati ed alberati, per un importo a base di gara di €2.241.295,88;
 - riqualificazione di un tratto di Viale dei Mille – II° stralcio – compreso tra il limite nord di Via Zara ed il limite sud in corrispondenza del Liceo Scientifico attraverso la realizzazione di una doppia fila di parcheggi a pettine, una pista ciclabile e percorsi ciclabili illuminati ed alberati, per un importo a base di gara di €1.669.680,50;
 - riqualificazione delle Vie Venezia, Milano, Carducci per un importo a base di gara di €958.960,00;
 - realizzazione di fogne bianche e rete acquedotto in Via dei Mille per un importo complessivo di €970.000,00 di cui €482.494,65 a scomputo di oneri di urbanizzazione secondaria e €487.505,35 a carico del Comune di Cesenatico;
 - cessione gratuita del terreno di scavo per il ripascimento dell'arenile;
 - impegno economico pari ad €3.650.000,00 per la riqualificazione, attraverso demolizione e ricostruzione, della ex Colonia Prealpi per la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale;

CONSTATATO CHE l'attuazione dell'Accordo di Programma ha registrato criticità significative connesse al mancato rispetto degli impegni realizzativi posti in capo al soggetto attuatore, successivamente dichiarato fallito, con conseguente interruzione e ritardo nell'esecuzione degli interventi previsti come di seguito sintetizzato:

- a seguito di alcuni interventi parziali nelle aree private interessate dall'Accordo di Programma (tra cui demolizioni e opere strutturali nell'area ex Nuit e presso la Colonia San Vigilio), già dal 2013 la società Fincarducci S.r.l. non ha rispettato il cronoprogramma dei lavori previsto;
- anche le opere pubbliche o di pubblico interesse erano realizzate solo in parte, limitatamente alla riqualificazione del primo stralcio di Viale dei Mille, alla demolizione dell'ex Colonia Prealpi e alla parziale riqualificazione dei viali Venezia e Milano;

Prop n 27 / 2026

- in data 28 luglio 2016 la società Fincarducci S.r.l. ha depositato domanda di concordato preventivo presso il Tribunale di Forlì e, con nota del 21 ottobre 2016, il Comune ha contestato il venir meno delle garanzie fideiussorie previste dall'Accordo, diffidando la società alla loro ricostituzione, senza esito;
- con sentenza n. 95/2017 il Tribunale di Forlì ha dichiarato il fallimento della società Fincarducci S.r.l.;
- successivamente l'Amministrazione comunale ha avviato interlocuzioni con la Curatela fallimentare al fine di verificare possibili ipotesi di rimodulazione dell'Accordo che consentissero di salvaguardarne i contenuti di interesse pubblico, prevedendo in particolare la cessione dell'area ex Nuit al Comune e la revisione delle previsioni edificatorie e dei benefici pubblici;
- con deliberazione consiliare n. 31 del 19 luglio 2021 è stato adottato il Piano Urbanistico Generale (PUG), ai sensi della L.R. n. 24/2017, con applicazione delle misure di salvaguardia;
- il Fallimento Fincarducci ha successivamente impugnato davanti al TAR Emilia-Romagna diversi atti dell'Amministrazione comunale;
- la Curatela fallimentare ha quindi indetto nel 2021 un'asta competitiva per il subentro di un nuovo soggetto attuatore nell'Accordo di Programma e nella relativa convenzione;
- all'esito della procedura d'asta la società LEB S.r.l. è risultata aggiudicataria provvisoria e ha presentato una proposta di rimodulazione dell'Accordo ritenuta condivisibile dall'Amministrazione comunale;
- in data 11 luglio 2022 il Comune di Cesenatico e LEB S.r.l. hanno sottoscritto un Accordo procedimentale ai sensi dell'art. 11 della L. n. 241/1990, subordinato all'effettiva aggiudicazione dell'asta e alla condivisione dei contenuti da parte degli altri soggetti pubblici firmatari dell'Accordo di Programma originario.

RICHIAMATO CHE, l'Accordo procedimentale individuava i seguenti immobili oggetto di rimodulazione dell'Accordo di Programma:

- ex Colonia San Vigilio, sita in viale Carducci n. 248 e di proprietà di LEB S.r.l., sulla quale, a seguito dell'Accordo di Programma del 2010, sono stati avviati lavori di demolizione e realizzazione della struttura portante del previsto edificio residenziale; nel PUG l'area ricade nel tessuto della "Città da Rigenerare – R2 Città delle Colonie di Levante";
- Colonia Gioiosa, sita in viale Carducci n. 254 e di proprietà di LEB S.r.l., già oggetto dell'Accordo originario che ne prevedeva la demolizione e ricostruzione con destinazione residenziale, interventi mai avviati;
- ex Colonia CIE, sita in viale Carducci n. 264 e di proprietà di LEB S.r.l., anch'essa prevista dall'Accordo originario per demolizione e ricostruzione residenziale, lavori mai iniziati;
- area ex Nuit, compresa tra viale Carducci, viale Milano, viale Venezia e viale Giardini a Mare G. Ghezzi, di proprietà di LEB S.r.l., per la quale l'Accordo originario prevedeva la riqualificazione con realizzazione di una grande struttura alberghiera, spazi commerciali, piazza pubblica e parcheggi; sull'area risultano eseguite demolizioni e opere preliminari di cantiere; il PUG prevede, in caso di decadenza dell'Accordo, la destinazione ad Agricoltura urbana (area da ripianificare);

Prop n 27 / 2026

- area di viale dei Mille, di proprietà di LEB S.r.l., già prevista nell'Accordo originario per la realizzazione di un parcheggio pubblico a raso a servizio delle dotazioni territoriali; nel PUG ricade nel tessuto turistico-alberghiero Q5;
- immobile di viale Leonardo da Vinci, di proprietà del Comune di Cesenatico, costituito da un'area con fabbricato ERP dismesso già inserito nel piano comunale delle alienazioni, non ricompreso nell'Accordo originario.

PRESO ATTO CHE l'Accordo procedimentale confluito nell'Accordo di programma rimodulato prevedeva, i seguenti principali impegni delle parti:

- la cessione da parte di LEB S.r.l. al Comune dell'area ex Nuit e dell'area di viale dei Mille, secondo le tempistiche previste dall'Accordo rimodulato;
- la cessione da parte del Comune a LEB S.r.l. dell'immobile di viale Leonardo da Vinci, con possibilità di demolizione dell'edificio esistente e realizzazione di un nuovo fabbricato residenziale in conformità al PUG;
- l'impegno di LEB S.r.l. a far rinunciare la Curatela del Fallimento Fincarducci ai contenziosi pendenti davanti al TAR Emilia-Romagna e la rinuncia da parte di LEB S.r.l. a qualsiasi pretesa economica connessa alle opere parzialmente realizzate dal precedente soggetto attuatore;
- la conferma delle previsioni urbanistiche relative alle ex colonie San Vigilio, Gioiosa e CIF, con possibilità per LEB S.r.l. di attuare gli interventi mediante distinti titoli edilizi entro cinque anni dall'approvazione dell'Accordo rimodulato;
- il riconoscimento della possibilità di proseguire i lavori sulla colonia San Vigilio, a fronte della cessione dell'area di viale dei Mille;
- il versamento da parte di LEB S.r.l. al Comune del residuo costo di costruzione pari a € 234.513,20, oltre a quanto dovuto per l'intervento su via Leonardo da Vinci, con compensazione degli oneri di urbanizzazione relativi a tale intervento;
- la previsione che non sia dovuto il contributo straordinario, trattandosi di rimodulazione in riduzione delle precedenti previsioni urbanistiche.

DATO ATTO CHE

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 31.07.2023 e con Decreto provinciale n. 89 del 01/08/2023 è stato espresso l'assenso preliminare alla suddetta rimodulazione dell'Accordo di Programma "Ex Nuit e parte delle Colonie di Levante", ai sensi dell'art. 59 della L.R. n. 24/2017, con contestuale approvazione dello schema di Accordo;
- in data 10.11.2023 il Comune di Cesenatico, la Provincia di Forlì-Cesena e Immobiliare Cesena Nord S.r.l. hanno sottoscritto l'Accordo di Programma rimodulato;
- con Decreto del Presidente della Provincia del 28.11.2023 l'Accordo di Programma è stato definitivamente approvato.
- in data 21.12.2023 con atto del notarile, è stata stipulata la permuta prevista dall'Accordo di programma, di cessione a titolo di permuta al Comune di Cesenatico degli immobili denominati "area ex Nuit" e "area di viale dei Mille", e per converso a Immobiliare Cesena Nord S.r.l. l'immobile di viale Leonardo da Vinci;

PRESO ATTO CHE

- In data 20.03.2025, la società Immobiliare Cesena Nord S.r.l. ha presentato al Comune di

Prop n 27 / 2026

Cesenatico una proposta di “intenti” finalizzata alla presente variante dell’Accordo di Programma

- Con Delibera n. 98 del 16.04.2025, la Giunta Comunale ha espresso parere favorevole alla proposta di modifica presentata da Immobiliare Cesena Nord s.r.l., subordinandola ad alcune condizioni: riduzione della sagoma e del sedime degli edifici con desigillazione delle aree per migliorare la qualità urbana; aumento dei varchi visivi verso il mare; eliminazione della tipologia a torre prevista per la colonia CIF; soppressione dei piani interrati dei nuovi edifici con quota del piano terra adeguata alle criticità idrauliche emerse dopo i recenti eventi alluvionali; trasferimento dei parcheggi pertinenziali interrati in strutture fuori terra senza incremento della Superficie Complessiva, nel rispetto del tirante idrico (TIR).
- In data 22.07.2025 Immobiliare Cesena Nord s.r.l., alla luce della deliberazione di Giunta sopra citata, ha presentato al Comune formale richiesta di variante all'Accordo di programma "ex Nuit e parte delle Colonie di Levante" corredata da una proposta progettuale del nuovo impianto urbanistico. In tale documento la società ha comunicato inoltre di essere in disponibilità delle colonie Adria e Letizia. In seguito a confronto tecnico sono stati inviati elaborati progettuali integrativi;

DATO ATTO CHE

- in seno alla seduta del Collegio di Vigilanza riunitosi in data 02/03/2026, ai sensi dell'art. 5 del vigente Accordo di Programma, come da verbale trasmesso, è stata illustrata la proposta di modifica avanzata dal soggetto attuatore;
- il Comune di Cesenatico ha attestato che ad oggi per la compiuta attuazione dell'Accordo di programma risultano da completare unicamente le opere private, e che in particolare lo stato di attuazione dell’Accordo è il seguente:
 - in data 03.06.2024 si sono conclusi i lavori di costruzione dell'edificio residenziale sul lotto della colonia S. Vigilio;
 - in data 11.11.2024 sono iniziati i lavori sul lotto di viale Leonardo da Vinci, tutt'ora in corso;
 - non sono ancora stati presentati i titoli abilitativi per intervenire sui lotti delle colonie Gioiosa e CIF;
- la proposta di modifica dell’Accordo di Programma in oggetto si compone degli elaborati inoltrati dall’Amministrazione comunale con nota acquisita in data 20/02/2026 al prot. prov.le n. 4533/2026 “*convocazione conferenza preliminare*” completa di documentazione tecnica scaricabile da apposito link *Drive*, come di seguito elencata:

00 Elenco elaborati

0A Relazione illustrativa _rev3

0B Documentazione fotografica_rev2

01 Presentazione intervento 1:500

1. Relazione Urbanistica

02 Planimetria di progetto 1:200

03 Verifica urbanistica 1:500

04_A Permeabilità relazione_rev2

04_B Permeabilità elaborato rev2 1:500

05 Calcolo SU, SNR _rev3 1:200

06 Calcolo SUL rev3 1:200

07 Prospetti e sezioni rev2 1:200

08 Sezione indicativa per rispetto TR rev2 1:100

09 Edificio G: pianta prospetti e sezioni rev2 1:100

10 Viste complesso condominiale rev2

Prop n 27 / 2026

11 Viste villette rev2

12 Area verde da cedere 1:1100

All. 01 Relazione geologica rev1

All. 02 Valutazione previsionale di clima acustico rev1

All. 03A Vas-Valsat

All. 03B Sintesi non tecnica Vas-Valsat

R01 Ridisegno sottoservizi: fognatura bianca e nera rev2 1:200

R02 Ridisegno sottoservizi: acquedotto e gas rev2 1:200

R03 Ridisegno sottoservizi: irrigazione pubblica rev2 1:200

R04 Ridisegno sottoservizi: bassa e media tensione rev2 1:200

R05 Ridisegno sottoservizi: illuminazione pubblica rev2 1:200

R06 Ridisegno sottoservizi: sinottica rev2 1:200

DATO ATTO che, come si evince dalla documentazione trasmessa, la Variante all'Accordo di programma prevede in sintesi le seguenti modifiche:

- l'ampliamento della Superficie Fondiaria dell'Accordo vigente mediante l'inclusione dei lotti delle colonie Adria e Letizia (collocate tra le colonie San Vigilio e Gioiosa), con incremento della SF da mq 6.182 a mq 11.802;
- la demolizione integrale dei fabbricati esistenti delle colonie Adria e Letizia, per circa mc 14.000, senza recupero urbanistico dei volumi;
- la redistribuzione della Superficie Complessiva (Sc) residenziale prevista dall'Accordo vigente (circa mq 6.700) non soltanto sui lotti delle colonie Gioiosa e Cif, ma anche su quelli di Adria e Letizia;
- la riorganizzazione dell'edificazione residenziale (Sc) in quattro edifici con adiacente fabbricato destinato a parcheggio privato e due blocchi di villette a schiera, in luogo dei due edifici previsti nei lotti Gioiosa e Cif, con eliminazione dei rispettivi piani interrati e realizzazione di un edificio destinato ad autorimessa condominiale;
- la cessione gratuita al Comune di Cesenatico di una porzione della superficie fondiaria della colonia Cif per la realizzazione di area verde pubblica di superficie pari a circa 1500 mq e contributo per l'attrezzamento.

CONSIDERATI gli elementi che caratterizzano l'interesse pubblico della proposta, così come indicata negli atti comunali di assenso alla proposta, in particolare:

1. Rigenerazione urbana della Città delle Colonie di Levante, attraverso un intervento unitario che consente la riqualificazione di un tratto significativo e continuo del sistema urbano compreso tra il lungomare e viale dei Mille, mediante il recupero e la sostituzione di edifici dismessi e in stato di degrado, con effetti positivi in termini di decoro urbano, sicurezza e qualità dello spazio pubblico.
2. Riduzione del carico urbanistico e miglioramento della qualità urbana, mediante la demolizione delle colonie dismesse senza recupero dei relativi volumi (con riduzione complessiva di circa 14.000 mc), la diminuzione dell'indice di utilizzazione fondiaria (da Uf 1,24 a 0,73) e del sedime, la creazione di varchi a mare più ampi, in coerenza con le strategie di pianificazione urbanistica comunale e del PTCP/PTPR.
3. Tempestiva rimozione delle situazioni di degrado urbano, attraverso la previsione di tempi certi per la demolizione degli edifici degradati esistenti e la conseguente rigenerazione dell'area.

4. Rafforzamento della città pubblica e della rete degli spazi aperti, tramite l'acquisizione al patrimonio comunale di un'area di circa 1.500 mq destinata a verde pubblico attrezzato, funzionale al miglioramento delle connessioni ciclo-pedonali tra il parco di Levante, lo skate-park, il lungomare e i principali poli scolastici della zona, coerentemente alle strategie (St3.1) del PUG
5. Potenziamento della mobilità dolce e della fruibilità degli spazi pubblici, mediante la realizzazione di nuovi percorsi e spazi di sosta, nonché il trasferimento e la riqualificazione di un chiosco con funzioni di presidio e servizio all'area verde, anche attraverso forme di partenariato pubblico-privato. Inoltre la presenza dell'attività economica insieme a un progetto di illuminazione dell'area verde garantirà un maggiore presidio e sicurezza.
6. Miglioramento delle condizioni ambientali e adattamento ai cambiamenti climatici, grazie all'incremento delle superfici permeabili, all'incremento del verde, alla riduzione delle superfici impermeabili e alla progettazione di edifici ad elevate prestazioni energetiche, nonché all'eliminazione dei piani interrati e all'adozione di soluzioni progettuali idonee a ridurre il rischio idraulico in relazione al tirante idrico di riferimento.
7. Contributo del soggetto attuatore alla realizzazione delle opere pubbliche, con l'impegno alla realizzazione della nuova area verde pubblica migliorerà il confort climatico riducendo l'effetto isola di calore.

RILEVATO INOLTRE:

- alla rimodulazione dell'Accordo del 2023 era sotteso un interesse pubblico che il Comune ha già ottenuto e raggiunto (a meno del beneficio di ricaduta derivante dalla riqualificazione delle aree di Gioiosa e CIF), e che con l'attuale variante il Comune ottiene gli ulteriori benefici pubblici sopra esposti, senza obblighi a proprio carico e senza concedere ai privati possibilità di incrementare la Superficie complessiva, il volume o il carico urbanistico;
- che l'Accordo di Programma risulta coerente con le strategie del Piano Urbanistico Generale, in particolare con la Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale e di riqualificazione della zona delle colonie;
- la variante urbanistica si sostanzia nella ridefinizione in ampliamento del perimetro del comparto attuativo per l'inserimento di due ulteriori lotti adiacenti (colonie Adria e Letizia) pertanto ai sensi dell'art.19 c.6 lett.b della L.R.24/2017, risulta necessaria la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale – ValSAT per le modifiche apportate;

PRESO ATTO INFINE che con deliberazione n. 10 del 26/02/2025 (acquisita al prot. prov.le n. 6014 del 10/03/2026) il Consiglio Comunale di Cesenatico ha valutato positivamente l'avvio dell'Accordo di Programma in variante, ai sensi dell'art. 60 comma 3 della L.R. 24/2017 e ss.mm.ii., riconoscendone il rilevante interesse pubblico come sopra illustrato, conferendo al Dirigente tecnico e al Sindaco il mandato per avviare il procedimento per la sua approvazione convocando la Conferenza preliminare e tutti gli atti necessari alla sua attuazione;

RICHIAMATE le competenze provinciali nell'ambito del suddetto procedimento:

- ai sensi dell'art. 19, comma 3 lett. c), LR n. 24/2017, la Regione Emilia-Romagna ha attribuito agli Enti di Area Vasta, costituiti dalle Province, la qualità di autorità

Prop n 27 / 2026

- competente per la valutazione ambientale degli strumenti urbanistici e relative varianti dei Comuni compresi nell'ambito territoriale di competenza;
- la competenza in materia ambientale della Provincia di Forlì-Cesena si estende anche all'Accordo di Programma in esame che viene sottoposto alla Valutazione di sostenibilità ambientale (VAS/VALSAT) secondo le modalità di cui al combinato disposto dell'art.13 e seguenti del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. e dell'art. 19 della LR 24/2017 e ss.mm.ii.;
 - la Provincia esprime il Parere Motivato sulla variante alla pianificazione ai sensi degli articoli da 13 a 18 del D.Lgs. 152/2006, tenuto conto delle osservazioni presentate oltre al parere sismico ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008;
 - ai fini dell'espressione del parere la Provincia di Forlì – Cesena, dovrà acquisire e tenere conto dei pareri dell'Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia (ARPAE) e di AUSL, in merito ai requisiti di sostenibilità ambientale delle previsioni dello strumento urbanistico in esame;
 - conseguentemente, ai fini della sottoscrizione dell'Accordo in sede di Conferenza conclusiva, il Comune, in ordine alla procedura di Valutazione ambientale della variante urbanistica adegua gli elaborati ad eventuali prescrizioni e predispone la dichiarazione di sintesi;

RILEVATO A TAL FINE che l'Accordo persegue un rilevante interesse pubblico sia in termini di riqualificazione urbana, sia di potenziamento quantitativo e qualitativo delle dotazioni pubbliche per la comunità attraverso un percorso trasparente;

PRECISATO che è stato predisposto lo *Schema di Accordo di Programma* nel quale sono contenuti gli obblighi formali fra le parti, che si allega al presente atto quale parte integrante e sostanziale (*Allegato A*);

CONSIDERATI i contenuti dell'Accordo, i soggetti sottoscrittori devono rispondere, in particolare, ai seguenti impegni:

- non modificare gli impegni assunti con l'accordo stesso;
- realizzare integralmente le attività programmate, adottando gli atti all'uopo necessari entro i termini concordati;
- adottare le modalità organizzative e procedurali più idonee a garantire la rapidità e la snellezza delle attività amministrative, anche al fine di superare eventuali ostacoli nell'attuazione dell'accordo.

RICHIAMATO infine l'art. 60, comma 3, della L.R. 24/2017 e ss.mm.ii., ai sensi del quale "*l'espressione dell'assenso preliminare all'accordo è preceduto da una determinazione dell'organo istituzionalmente competente*", in questo caso Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale;

DATO ATTO CHE questa Provincia provvederà a rendere pubblico il risultato della valutazione di sostenibilità ambientale, ai sensi degli artt. 18 e 19 della L.R. 24/2017 e ss.mm.ii.;

DATO ATTO CHE relativamente al presente provvedimento, ai sensi dell'art. 6 bis L. n. 241/90, e ss.mm.ii., non sussistono, nei confronti del Responsabile del Procedimento, situazioni di conflitto di interesse, anche potenziale;

DATO ATTO CHE il presente provvedimento è predisposto e formulato in conformità a quanto previsto in materia della vigente normativa, nonché nel rispetto degli atti e direttive che costituiscono il presupposto della procedura;

DATO ATTO INFINE CHE il presente provvedimento è da considerarsi urgente per consentire al Comune di assumere le proprie decisioni e proseguire la propria azione pianificatoria;

PROPONE

per tutto quanto in premessa espresso e motivato di adottare apposito Decreto presidenziale che disponga quanto segue:

- 1. DI ESPRIMERE** sulla base delle soprastanti considerazioni, l'Assenso preliminare alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma in variante, proposto dal Comune di Cesenatico, ai sensi del combinato disposto dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii. e dell'art. 60 della L.R. 24/2017 e ss.mm.ii., per l'approvazione delle modifiche all'Accordo di programma denominato "EX NUIT E PARTE DELLE COLONIE DI LEVANTE" originariamente approvato con Decreto del Presidente della Provincia prot. n. 93530 del 20.09.2010 e in seguito soggetto a rimodulazione approvata con Decreto del Presidente della Provincia n.131 del 28.11.2023, tra il Comune di Cesenatico, la Provincia di Forlì-Cesena e i soggetti privati attuatori e come rappresentato negli elaborati conservati agli atti acquisiti con prot. prov.le n. 4533/2026 e il cui Schema di Accordo è allegato al presente atto sotto la lettera A) per costituirne parte integrante e sostanziale,
- 2. DI DEMANDARE** alla conseguente fase istruttoria la verifica puntuale per l'espressione dei pareri di competenza in merito agli aspetti urbanistici ed ambientali della proposta di variante al vigente strumento urbanistico comunale;
- 3. DI ASSUMERE** l'impegno quale Presidente della Provincia di Forlì-Cesena, ovvero di indicare il proprio delegato istituzionale, a sottoscrivere l'Accordo di cui al precedente punto 1, secondo la procedura dell'art. 60 della L.R. n. 24/2017 e ss.mm.ii., con facoltà di apportarvi quelle opportune aggiunte e modifiche formali o di dettaglio, comunque tali da non alterare la sostanza della proposta deliberata;
- 4. DI TRASMETTERE** il presente provvedimento al Comune di Cesenatico ed al Servizio Edilizia e Pianificazione Territoriale della Provincia per il seguito di competenza;

Prop n 27 / 2026

5. **DI PUBBLICARE** il presente provvedimento all'Albo pretorio on-line per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art. 32 L. n. 69/2009, nonché nella sezione "Amministrazione Trasparente- Provvedimenti Organi Indirizzo Politico" del sito web dell'Ente ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs n. 33/2013;

Responsabile del Procedimento
Arch. Elisabetta Fabbri Trovanelli

Prop n 27 / 2026

Il presente decreto è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005 e rispettive norme collegate, come segue:

Il Il Presidente
Lattuca Enzo

Il Segretario Generale
Mordenti Marco

(atto sottoscritto digitalmente)