



**Comune  
di Cesena**

SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO

Nr. proposta: 44/2026

Ufficio/Servizio: SERVIZIO TECNICO DELLO  
SPORTELLO UNICO DELL'EDILIZIA

Il Relatore  
MAZZONI CRISTINA

Il Dirigente  
MONTANARI ANDREA

**Barrare la casella corrispondente**

- proposta per la Giunta  I.E.  
 proposta per il consiglio

**ESITO COMMISSIONE CONSIGLIARE**

- voto  
 dichiarazione di voto  
 discussione  
 proposta di modifica

Il presidente della Commissione

**a cura della segreteria generale**

numero delibera \_\_\_\_\_  
 I.E.

Organo:  
 Consiglio  
 Giunta

Seduta del \_\_\_\_\_

INVIATA AI SEGUENTI SERVIZI:  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Oggetto: REALIZZAZIONE DI UN PUNTO RISTORO IN PIAZZALE K.MARX IN DEROGA ALL'ART. 2.3.81 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.

La Giunta del Comune di Cesena, nella seduta del \_\_\_\_\_  
ha deciso di

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Il Segretario Generale

Il Relatore

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Componenti

Lattuca Enzo  
Castorri Christian  
Acerbi Camillo  
Baredi Maria  
Bertani Andrea  
Ferrini Luca  
Labruzzo Carmelina  
Macrelli Giorgia  
Mazzoni Cristina  
Plumari Lorenzo

Proposta di delibera numero 44 del 09/04/2026

Oggetto: REALIZZAZIONE DI UN PUNTO RISTORO IN PIAZZALE K.MARX IN DEROGA ALL'ART. 2.3.81 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### PREMESSO:

- che il Comune di Cesena è proprietario dell'area pubblica sita in area stazione in piazzale Karl Marx e dell'immobile denominato "Ex Arrigoni", censiti al Catasto Terreni al foglio 110 mappale 3065 e al Catasto Fabbricati al foglio 110 mappale 3065 sub. 22/parte, 28 e 29;
- che l'Amministrazione comunale individua nella riqualificazione e valorizzazione dell'area stazione una priorità strategica per lo sviluppo urbano e territoriale, volta a trasformare il comparto in un cuore pulsante della città;
- che con deliberazione di Giunta Comunale n. 8 del 27/01/2026 è stato approvato il PIAO 2026-2028 che, in attuazione dell'obiettivo strategico "*Rigenerazione in una visione complessiva e sistemica dell'Area Stazione*", ha espressamente previsto tra le attività operative la "Valorizzazione di Piazzale Karl Marx anche attraverso l'apertura di un Punto Ristoro adibito a pubblico esercizio: valutazione economico-finanziaria e bando per la realizzazione e gestione dello stesso";
- che con deliberazione di Giunta Comunale n. 49/2026 sono stati forniti indirizzi in merito all'indizione di un avviso pubblico volto alla concessione dell'area sita in piazzale Karl Marx e di n. 2 locali presso l'immobile "Ex Arrigoni", per la realizzazione e la gestione di un punto ristoro destinato all'esercizio di attività di somministrazione di alimenti e bevande, comprensivo di servizi igienici aperti al pubblico;
- che il trasferimento di parte delle attività didattiche, laboratoriali e d'istituto della Facoltà di Psicologia presso i locali del nuovo Campus di Cesena comporta che il Comune rientri in possesso di alcuni locali posti nella zona est dell'immobile "Ex Arrigoni";
- che il recupero dell'immobile "Ex Arrigoni" e la rifunzionalizzazione di piazzale Karl Marx costituiscono i pilastri di questa visione, agendo come "piattaforma pubblica" e "civic center" capace di generare nuove relazioni tra residenti, studenti e city users, integrando innovazione, cultura e tempo libero;

### PRESO ATTO:

- della espressa volontà di questa Amministrazione Comunale di voler raggiungere gli obiettivi di valorizzazione e riqualificazione dell'area anche attraverso la realizzazione di un punto ristoro per la somministrazione di alimenti e bevande, comprensivo di servizi igienici aperti al pubblico, in piazzale K. Marx, e di utilizzare i locali dell'immobile "Ex Arrigoni" censiti al Catasto Fabbricati al foglio 110 mappale 3065 sub. 22/parte e sub. 28, rendendoli funzionali allo sviluppo del progetto legato alla realizzazione di un punto ristoro;
- che la suddetta struttura-chiosco non è opera pubblica, in quanto per tipologia e finalità risulta essere priva degli elementi caratterizzanti di qualsiasi opera pubblica, ed in particolare, per definizione:
  - l'elemento soggettivo: riferito alla natura pubblica del soggetto che realizza

l'opera, che in questo caso specifico risulta essere il privato che realizza l'opera a propria cura;

- l'elemento finalistico: riferito alla finalità perseguita dall'Amministrazione, in quanto l'opera pubblica deve avere pubblica fruizione o essere destinata ad un pubblico servizio e interesse o, più in generale, ad un pubblico fine;

**TENUTO CONTO** che:

- per dimensioni e caratteristiche, la nuova struttura non potrà rientrare nella tipologia ordinaria di chiosco eccedendo la dimensione massima di 20 mq, prevista all'art.2.3.81 del Regolamento Edilizio;

- l'installazione di punti ristoro è inoltre regolamentata negli articoli 2.3.14 del Regolamento Edilizio e all'art.5.3.2 del PUG;

**DATO ATTO INOLTRE** che, in deroga alla disposizione regolamentare sopra indicata, la dimensione adeguata per detto punto ristoro potrà avere una superficie totale massima di 150 mq, così come definita in base alle DTU di cui all'allegato II della DGR 922/2017;

**TENUTO CONTO** che l'art. 20 della Legge Regionale n. 15/2013 prevede la possibilità di rilasciare permessi di costruire in deroga, purché il Regolamento Edilizio Comunale detti disposizioni in materia;

**RILEVATO** che l'art. 1.5.15 del Regolamento Edilizio Comunale prevede la facoltà di derogare alle norme dello strumento urbanistico vigente nei casi di interesse pubblico;

**RICONOSCIUTO** l'interesse pubblico alla realizzazione del punto di ristoro all'interno del piazzale K. Marx, in quanto l'aspetto cardine dell'intervento di rigenerazione dell'area stazione è la piena rifunzionalizzazione della stessa, secondo l'obiettivo di gruppo 26.021.03 "Rigenerazione in una visione complessiva e sistemica dell'area stazione" inserito nel PIAO 2026-2028, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n.8 del 27/01/2026;

**DATO ATTO** che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa o diminuzione d'entrata;

**ATTESA** la propria competenza ai sensi dell'art.42, D. Lgs. n.267/2000;

**ESAMINATA** dalla II<sup>^</sup> Commissione Consiliare, in data \_\_\_\_\_;

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 ....

**DELIBERA**

**1) DI RICONOSCERE** l'interesse pubblico alla realizzazione del punto ristoro in piazzale

Karl Marx nell'ambito del progetto di rigenerazione dell'area stazione;

**2) DI DEROGARE** alla disposizione regolamentare in ordine alle caratteristiche dimensionali del punto ristoro;

**3) DI ESPRIMERE NULLA – OSTA** al rilascio di permesso di costruire in deroga, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 15/2013 e dell'art. 1.5.15 del Regolamento Edilizio vigente, per l'intervento di costruzione del punto ristoro di mq 150 di ST in modifica all'art 2.3.81 del Regolamento Edilizio che prevede un limite massimo di 20 mq.

Inoltre,

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Attesa l'urgenza di provvedere;

### **DELIBERA**

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 – comma 4- D. Lgs 267/2000.