



COMUNE DI FORLÌ
CONSIGLIO COMUNALE
Seduta del 25 Novembre 2025

In sessione ordinaria di prima convocazione del giorno 25 Novembre 2025 alle ore 15:00 in seduta pubblica.

Convocato con appositi inviti, il Consiglio Comunale si è riunito oggi nella Sala Consiliare con l'intervento dei Consiglieri qui appresso indicati come risulta dall'appello fatto dal Segretario.

N.	Cognome e nome Consigliere	Pr.	As.	N.	Cognome e nome Consigliere	Pr.	As.
1	ASCARI RACCAGNI ALESSANDRA		X	18	MARABINI GIULIO	X	
2	BARTOLINI DAMIANO		X	19	MASSA ELISA	X	
3	BENTIVOGLI ALBERTO JUNIOR	X		20	MEZZACAPO DANIELE		X
4	BRUNELLI EROS	X		21	MORGAGNI FEDERICO	X	
5	BUCCI GIOVANNI	X		22	PALA VINICIO		X
6	CATALANO MARCO	X		23	PIERI ENRICO		X
7	CATTANI FLAVIA		X	24	POGGI LORETTA	X	
8	CEREDI LORIS	X		25	POMPIGNOLI MASSIMILIANO		X
9	COLANGELO ELENA	X		26	RAGNI FABRIZIO	X	
10	CRISPINO LUCIA		X	27	RINALDINI GRAZIANO	X	
11	D'AIELLO ALFONSO CRISTIAN	X		28	SARAGONI DANIELA		X
12	FAGNOLI GABRIELLA	X		29	SCIRRI DIANA	X	
13	FARNETI PAOLO	X		30	TASSINARI CRISTINA	X	
14	GALLOZZI LEONARDO	X		31	VALLI MICHELE		X
15	GASPERINI ALESSANDRO	X		32	VERSARI GIULIA	X	
16	GENTILI ALBERTO	X		33	ZATTINI GIAN LUCA		X
17	LEUCCI MATTEO		X				

TOTALE PRESENTI: 21

TOTALE ASSENTI: 12

Partecipa il Segretario Generale LUCA UGUCCIONI.

Scrutatori i Sigg. Consiglieri BENTIVOGLI ALBERTO JUNIOR, SCIRRI DIANA, TASSINARI CRISTINA. Partecipano alla seduta gli Assessori Sigg.ri PETETTA GIUSEPPE, BONGIORNO VINCENZO, BASSI EMANUELA, BARTOLINI LUCA, CINTORINO ANDREA, SANSAVINI ANGELICA, BRAVI KEVIN, CICOGNANI VITTORIO, CASARA PAOLA.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Presidente LORIS CEREDI pone in discussione il seguente argomento:

OGGETTO n. 65

SOCIETÀ "EUROSPIN TIRRENICA S.P.A."

**PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART. 53 DELLA LR 24/2017 PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO EDILIZIO DI AMPLIAMENTO DELLA SEDE DI VIA GRAZIA DELEDDA IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI
 RATIFICA DELLA DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 3213/2025 DI CONCLUSIONE POSITIVA CONDIZIONATA DELLA CONFERENZA DI SERVIZI**

In merito era stato distribuito a ciascun Consigliere il partito di deliberazione di seguito riportato.

Ai sensi dell'art. 97 del T.U. approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, si fa esplicito riferimento al resoconto verbale che sarà riportato a parte nella trascrizione del dibattito della seduta consiliare, nel quale sono riportati in maniera dettagliata gli interventi succedutisi.

Il Presidente del Consiglio, Loris Ceredi, introduce la proposta di deliberazione sottoposta all'esame del Consiglio comunale concernente l'oggetto.

Successivamente il Presidente passa la parola all'Ass. Bartolini che illustra l'argomento.

Il Presidente apre poi la discussione, come evincesi da verbale di seduta cui si fa espresso rinvio.

Dopo di che;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che il Comune di Forlì è dotato di:

- Piano strutturale comunale (PSC) approvato con deliberazione consiliare n. 179 del 1/12/2008, ai sensi dei commi 5 et 6 dell'art. 43 della L.R. 24 marzo 2000 n. 20;
- Piano Operativo Comunale (POC) approvato con deliberazione consiliare n. 70 del 8/4/2014 e successive deliberazioni integrative;
- Regolamento urbanistico-edilizio (RUE) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 110 del 5/12/2017 e successive deliberazioni integrative;

Premesso:

- che il Sig. Pietro Rocchi, in qualità di legale rappresentante della società **“EUROSPIN TIRRENICA S.P.A.”**, il quale nel prosieguo viene indicato come “Soggetto attuatore”, ha presentato al Comune di Forlì istanza, assunta al protocollo generale con nn. **72891, 72892, 72894 in data 06/06/2024** e successive integrazioni, per l'avvio del procedimento unico con variante urbanistica - ai sensi e per gli effetti dell'art. 53 della legge quadro urbanistica regionale 21 dicembre 2017, n. 24 *“Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”* - per l'approvazione del progetto di ampliamento dell'attuale sede aziendale;
- che la suddetta società esercita la propria attività negli immobili siti in Comune di Forlì, in Via Grazia Deledda, 6, distinti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Forlì al Fg **219, part. 2.409, avente una superficie fondiaria di mq. 4.818 mq.**;
- che da visura presso il Registro Imprese CCIAA la società in oggetto svolge attività di **“COMMERCIO AL DETTAGLIO DI GENERI ALIMENTARI E NON ALIMENTARI”** ;
che il progetto edilizio presentato prevede l'ampliamento dell'attuale sede aziendale, mediante la **demolizione e la ricostruzione con ampliamento dell'attuale supermercato** e la contestuale realizzazione di parcheggi pertinenziali e di due nuovi accessi da Viale dell'Appennino. Il tutto al fine di rendere maggiormente fruibile il supermercato. E' prevista inoltre la **riqualificazione/ampliamento delle dotazioni territoriali di contesto** (*parcheggi, giardini di quartiere, pista ciclabile*);
- che la realizzazione del progetto di ampliamento aziendale sopra descritto comporta una variante urbanistica normativa e cartografica al RUE vigente, per ampliare l'attuale lotto fondiaria del supermercato esistente, includendo l'area dell'adiacente Incubatoio Faentino a sud (soggetta a previsione insediativa di POC, oggi decaduta) e determinando pertanto l'esigenza di ricorrere al procedimento di cui al citato art. 53 della LR n. 24/2017, per l'approvazione di un progetto con effetti di variante urbanistica;

Dato atto:

- che l'art. 53 della LR n. 24 prevede la possibilità di promuovere lo svolgimento di un *procedimento unico* per l'approvazione di progetti di *“ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio*

di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività” (comma 1, lett.b);.

- che la suddetta norma prevede altresì la possibilità di acquisire, mediante l'indizione di apposita conferenza di servizi, tutte le autorizzazioni e gli atti di assenso necessari alla realizzazione dell'intervento e di approvare la localizzazione dello stesso in variante agli strumenti di pianificazione;
- che con nota PG 91108 del 17/07/2024 la Responsabile dell'Unità Procedimenti urbanistici del Servizio Pianificazione urbanistica e politiche per l'ambiente del Comune di Forlì ha indetto la Conferenza di servizi decisoria, ai sensi dell'art. 14, comma 2 della L. 241/90, da svolgersi in forma semplificata e in modalità asincrona, come disposto dall'art. 14-bis della stessa legge;
- che gli atti relativi alla variante urbanistica sono stati depositati, ai sensi della L.R. 24 marzo 2000, n. 20, presso la Segreteria del Servizio competente, a libera visione del pubblico, e che dell'avvenuto deposito è stata data notizia mediante pubblicazione di avviso nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna (BURERT);
- che gli elaborati di progetto, unitamente agli elaborati che concorrono a definire le modifiche agli strumenti urbanistici comunali sono stati contestualmente pubblicati sul sito web istituzionale del Comune di Forlì;
- che l'avvenuto deposito è stato inoltre comunicato alle seguenti Autorità militari:
 - *Comando Militare Esercito Emilia- Romagna – Bologna*
 - *Aeronautica Militare - Comando I Regione aerea - Milano*
 - *Aeronautica Militare – 2° Gruppo M. A. - Forlì;*

Dato atto che per l'esame del progetto in oggetto e della correlata variante agli strumenti urbanistici è stata indetta dal Comune ai sensi dell'art. 14, comma 2, la conferenza di servizi prevista dal sopra richiamato art. 53 della LR 24/2017, **la quale si è conclusa con determinazione positiva condizionata del Dirigente del Servizio ambiente e urbanistica n. 3213 del 04/11/2025;**

Preso atto dell'esito della conferenza e dei pareri e delle condizioni espressi dai partecipanti;

Richiamata integralmente la suddetta determinazione favorevole condizionata di conclusione della conferenza di servizi n. 3213/2025, che si allega parte integrante alla presente deliberazione, unitamente agli elaborati progettuali e urbanistici ad essa allegati, la quale comporta, ai sensi del comma 10 dell'art. 53 della LR n. 24/2017, gli effetti di cui al comma 2 del citato art. 53, ovvero:

- approvazione del progetto dell'intervento;*
- approvazione della correlata variante al POC e al RUE;*
- *approvazione dello schema di convenzione urbanistica;*

Atteso che, a norma del sopra richiamato art. 53, comma 5, della L.R. 24/2017, l'espressione della posizione definitiva degli enti titolari degli strumenti di pianificazione, cui l'opera o l'intervento comporta variante, è subordinata a preventiva pronuncia degli organi consiliari, ovvero è soggetta, a pena di decadenza, a RATIFICA da parte dei medesimi organi entro trenta giorni dall'assunzione della determinazione conclusiva della conferenza di servizi;

Visti gli elaborati progettuali e urbanistici inerenti all'opera in oggetto, allegati alla determinazione dirigenziale n. 3213/2025 avente ad oggetto “ *SOCIETA' “EUROSPIN TIRRENICA S.P.A. - PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART. 53 DELLA LR 24/2017 PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO EDILIZIO DI AMPLIAMENTO DELLA SEDE DI VIA GRAZIA DELEDDA IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI - DETERMINAZIONE DI CONCLUSIONE POSITIVA CONDIZIONATA DELLA CONFERENZA DI SERVIZI*”, che si allega parte integrante al presente atto;

Richiamata la deliberazione di Giunta comunale n. 304 del 28/08/2024, avente oggetto “*ISTANZE DI AMPLIAMENTO AZIENDALE CON EFFETTI DI VARIANTE URBANISTICA PRESENTATE DALLE AZIENDE “EUROSPIN TIRRENICA SPA” E “LORY SRL” - INDIRIZZI IN MERITO AL SUPERAMENTO DI ALCUNI PUNTI DEI CRITERI CONSILIARI*”, nella quale è stato espresso un indirizzo favorevole all'istanza

di ampliamento in esame, in relazione allo sfioramento dei seguenti due criteri consiliari:

- **divieto di applicazione della procedura a medie strutture di vendita** (questo criterio, che deriva dal recepimento del divieto presente all'art. 8, comma del DPR 160/2010, risulta di fatto "datato" e superato dall'art. 53 della L.R. 24/2017, che non prevede alcuna restrizione per le medie strutture di vendita, fermo restando il rispetto delle soglie dimensionali vigenti (*Variante commercio 2017*);
- **massimo incremento di superficie fondiaria non superiore al raddoppio dell'esistente** (lo sfioramento deriva dalle stesse prescrizioni comunali di orientare il lotto in modo da realizzare un parcheggio pubblico sul fronte di Via Deledda in continuità con quello esistente; di realizzare i parcheggi pertinenziali prevedendo un'aiuola alberata tra due file di stalli; di prevedere aree alberate sul fronte strada);

in ragione degli elementi di valore del progetto - che vanno oltre il mero interesse socioeconomico e occupazionale delle consuete "*varianti di ampliamento aziendale*" - poiché in questo caso il progetto aziendale mette in campo, a spese del privato e non a scomputo oneri, anche interventi di miglioramento della qualità ecologico-ambientale ed insediativa del contesto di inserimento, con effetti che potranno riverberarsi anche alla scala del quartiere urbano;

Ritenuta condivisibile la valutazione positiva espressa da parte della Giunta Comunale nella citata deliberazione n. 304 del 28/08/2024, e le motivazioni ivi contenute, e ritenuti quindi superabili i due criteri sopra indicati, per il caso in esame, ferma restando l'esigenza che questo Consiglio comunale esprima un parere in merito;

Atteso che, sulla base degli elaborati approvati con la suddetta determinazione, non risultano presenti vincoli, tutele o limitazioni particolari di natura urbanistica che rendano improcedibile sotto il profilo urbanistico la realizzazione dell'opera, fatti salvi gli accorgimenti tecnici ed il rispetto di prescrizioni e indicazioni formulati sulla base degli elaborati progettuali da parte dei servizi comunali e dei partecipanti alla conferenza di servizi;

Atteso che, pertanto, si rende necessario da parte del competente Consiglio comunale ratificare la sopra citata DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE n. 3213/2025 DI CONCLUSIONE POSITIVA CONDIZIONATA DELLA CONFERENZA DI SERVIZI, allegata parte integrante alla presente deliberazione;

Dato atto che, ai sensi del comma 2 dell'art. 53, la presente deliberazione emanata a ratifica della determinazione di cui sopra modifica agli strumenti urbanistici comunali, in relazione al progetto edilizio di ampliamento aziendale presentato;

Dato atto:

che il contributo di costruzione, da corrispondere al Comune, come disciplinato dalla delibera di Consiglio Comunale n. 83 del 16 settembre 2019 è pari a € 427.505,76;

che il contributo relativo agli oneri di monetizzazione della dotazione dei parcheggi pubblici e del verde pubblico, da corrispondere al Comune, secondo le modalità previste dalla delibera di Consiglio Comunale n. 91/2014 non è dovuto;

che l'intervento di ampliamento di cui alla presente variante urbanistica sarebbe subordinato alla corresponsione del **contributo di costruzione straordinario** di cui al IV comma, lett. d-ter, dell'art. 16 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 (come modificato dalla Legge 164/2014), trattandosi di intervento edilizio conseguente ad una variante urbanistica. L'ammontare del contributo straordinario è stato valutato nell'ambito della Commissione appositamente indetta **in data 29/08/2024, in atti con PG 105035 del 01/09/2025, ed è stato ritenuto pari a € 0,00**;

che gli interventi di cui al presente progetto determinano oneri riflessi di gestione annui a carico dell'Ente stimati in indicativi € 2.443,77/anno, **i quali saranno a carico del soggetto attuatore per i primi 10 anni dal collaudo e a carico del Comune per gli anni successivi**; tali costi troveranno copertura finanziaria nel bilancio di previsione degli esercizi corrispondenti;

Dato atto che la Responsabile del procedimento della presente proposta di variante urbanistica è l'Arch. Mara Rubino, responsabile dell'Unità Procedimenti urbanistici del Servizio Pianificazione urbanistica e politiche per l'ambiente;

Dato atto inoltre che all'attività istruttoria del procedimento in oggetto hanno partecipato, oltre alla Responsabile del procedimento, altri componenti del *Servizio Pianificazione urbanistica e politiche per l'ambiente* e di altri servizi

comunali, in ragione delle specifiche competenze ed anche al fine di perseguire l'obiettivo di rafforzare la legalità, la correttezza e la trasparenza dell'azione amministrativa;

Tutto ciò premesso e richiamato, valutata la conformità delle modifiche proposte alla normativa e agli indirizzi di pianificazione sovraordinati;

Vista la legislazione nazionale e regionale vigente ed in particolare:

- la legge 7 agosto 1990, n. 241;
- la previgente Legge-quadro urbanistica regionale 24 marzo 2000, n. 20;
- la nuova legge quadro urbanistica LR 21 dicembre 2017, n. 24 “Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio”, in vigore dall'1/1/2018 ed in particolare l’art. 53 “Procedimento unico”;

Visti gli strumenti di pianificazione nazionale, regionale, sovracomunale e comunale vigenti;

Dato atto che l'argomento è stato esaminato dalla 2^a Commissione consiliare in data 18/11/2025;

Visti i pareri favorevoli ai sensi dell’art. 49, comma 1 e art. 147 bis, del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allegati parte integrante e sostanziale del presente atto, firmati digitalmente:

- di regolarità tecnica, espresso sulla presente proposta dal Dirigente del Servizio Pianificazione urbanistica e politiche per l’ambiente;
- di regolarità contabile, espresso dal Dirigente del Servizio Economico finanziario e Tributi;

Visto altresì il parere del Dirigente del Servizio Edilizia (in relazione al rilascio del titolo abilitativo);

Acquisito il visto di conformità dell'azione amministrativa alle leggi, allo statuto, ai regolamenti, espresso dal Segretario Generale, ai sensi dell'art.97, c. 2 del D.Lgs. 18-08-2000, n.267, allegato parte integrante e sostanziale del presente atto, firmato;

Con votazione effettuata in forma palese mediante procedimento elettronico, con il seguente esito:

Consiglieri presenti: 20 (entrati Bartolini, Pala, Pompignoli, Saragoni, usciti Colangelo, Gallozzi, Massa, Morgagni, Versari)

- Voti favorevoli: 12
- Voti contrari: 3 (Brunelli, Gentili, Scirri)
- Votanti: 15
- Astenuti: 5 (Bucci, Gasperini, Marabini, Poggi, Rinaldini)

D E L I B E R A

per le motivazioni di cui in premessa e che si intendono qui integralmente riportate per farne parte integrante, sostanziale e formale:

1. di prendere atto dell'esito positivo della Conferenza di Servizi, indetta per il procedimento unico in esame;
2. di ritenere superabili, nel caso in esame, i criteri consiliari non rispettati nel presente progetto edilizio, richiamata la deliberazione di Giunta Comunale n. 304/2024 - di cui alla premessa - e ritenute condivisibile le motivazioni di interesse generale ivi contenute;
3. di confermare e di ratificare, ai sensi dell’art. 53, comma 5, della LR 24/2017, la determinazione dirigenziale n. 3213/2025 (che si unisce parte integrante e sostanziale al presente atto), con la quale si è determinata la conclusione favorevole condizionata della conferenza di servizi in oggetto, l’approvazione del progetto di ampliamento aziendale e del relativo schema di convenzione e l’approvazione della correlata variante agli strumenti urbanistici vigenti;

4. di dare atto che le modifiche riportate negli elaborati urbanistici, allegati alla suddetta determinazione, saranno recepite e coordinate dopo l'approvazione all'interno degli strumenti urbanistici vigenti;
5. di dare mandato alla competente Unità Procedimenti urbanistici del Servizio Pianificazione urbanistica e politiche per l'ambiente di correggere eventuali refusi e errori lessicali o di impaginazione;
6. di dare atto:
 - che il contributo di costruzione, da corrispondere al Comune, come disciplinato dalla delibera di Consiglio Comunale n. 83 del 16 settembre 2019 è pari a € 427.505,76;
 - che il contributo relativo agli oneri di monetizzazione della dotazione dei parcheggi pubblici e del verde pubblico, da corrispondere al Comune, secondo le modalità previste dalla delibera di Consiglio Comunale n. 91/2014 **non è dovuto**;
 - che l'intervento di ampliamento di cui alla presente variante urbanistica sarebbe subordinato alla corresponsione del **contributo di costruzione straordinario** di cui al IV comma, lett. d-ter, dell'art. 16 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 (come modificato dalla Legge 164/2014), trattandosi di intervento edilizio conseguente ad una variante urbanistica. L'ammontare del contributo straordinario è stato valutato nell'ambito della Commissione appositamente indetta **in data 29/08/2024, in atti con PG 105035 del 01/09/2025, ed è stato ritenuto pari a € 0,00**;
 - che gli interventi di cui al presente progetto determinano oneri riflessi di gestione annui a carico dell'Ente stimati in indicativi € 2.443,77/anno, **i quali saranno a carico del soggetto attuatore per i primi 10 anni dal collaudo e a carico del Comune per gli anni successivi**; tali costi troveranno copertura finanziaria nel bilancio di previsione degli esercizi corrispondenti;
7. di trasmettere copia del presente atto all'Ufficio supporto amministrativo e espropri per le pubblicazioni di rito, al Servizio Infrastrutture Mobilità e protezione civile Verde per gli aspetti di competenza sulla mobilità e all'Unità attuazione urbanistica per le competenze inerenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Infine viene posta in votazione l'immediata eseguibilità, attesa l'urgenza di accelerare l'applicabilità delle modifiche urbanistiche proposte, al fine di accelerare ed incentivare i processi di riqualificazione e ampliamento degli insediamenti adibiti all'esercizio d'impresa, per lo sviluppo socioeconomico ed occupazionale del territorio e, nel presente caso, anche per l'attuazione di alcune opere di urbanizzazione di interesse generale, con votazione effettuata in forma palese mediante procedimento elettronico, con il seguente esito:

Consiglieri presenti: 18 (entrati Bartolini, Pala, Pompignoli, Saragoni, usciti Bentivogli, Colangelo, Farneti, Gallozzi, Massa, Morgagni, Versari)

- Voti favorevoli: 15
- Voti contrari: 2 (Brunelli, Scirri)
- Votanti: 17
- Astenuti: 1 (Poggi)

Pertanto visto l'esito della votazione, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000 e dell'art. 34 del Regolamento per il funzionamento degli Organi, essendo i voti favorevoli inferiori alla maggioranza assoluta dei consiglieri assegnati (n. 17)

DELIBERA

- di NON dichiarare l'immediata esecutività della presente deliberazione.