

COMUNE DI FORLIMPOPOLI

PROVINCIA DI FORLI'-CESENA

STRUTTURA SOCIO-RIABILITATIVO-RESIDENZIALE PER DISABILI

di cui alla D.G.R. Emilia-Romagna 01-03-2000 n. 564

REALIZZATO CON PIANO URBANISTICO ATTUATIVO A20-A03

approvato con atto C.C. N. 15 del 15-04-2011, il tutto posto in Forlimpopoli, Via Meldola-Via del Canale

PROCEDIMENTO UNICO di cui all'art. 53 della L.R. n. 24/2017

"Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio"

PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI FABBRICATI ESISTENTI GIA' ADIBITI ALL'ESERCIZIO DI IMPRESA, NECESSARI ALLO SVILUPPO, TRASFORMAZIONE E CONSOLIDAMENTO DELL' ATTIVITA' ECONOMICA GIA' INSEDIATA NEL COMPLESSO SOCIO- RIABILITATIVO- RESIDENZIALE PER PERSONE AFFETTE DA DISTURBO DELLO SPETTRO AUTISTICO, ED IN PARTICOLARE:

- 1_** IN FABBRICATO "EX-AVICOLO", IDENTIFICATO AL N."7" NEL P.U.A. A20-A03 E GIA' PARZIALMENTE RICONVERTITO, CAMBIO D'USO DI PORZIONE DEL P.T. ORA DEPOSITO AGRICOLO-RIMESSA ATTREZZI, IN PICCOLI "ALLOGGI PROTETTI / UNITA' ABITATIVE" FUNZIONALI ALLA SPERIMENTAZIONE DI UN PERCORSO DI CRESCITA IN SEMI-AUTONOMIA DEGLI OSPITI DEL CENTRO SOCIO-RIABILITATIVO-RESIDENZIALE.
- 2_** IN FABBRICATO AD USO STALLA-MANEGGIO, IDENTIFICATO ALLA LETT. "A" NEL P.U.A. A20-A03, CAMBIO D'USO CON OPERE DEI LOCALI ORA UTILIZZATI AD UFFICIO E SERVIZI, IN ALLOGGIO FUNZIONALE ALLA PERMANENZA DEL PERSONALE DELLE SCUDERIE.
- 3_** TRASFORMAZIONE DI MANUFATTO IN LEGNO AD USO "TEMPORANEO" DI SERVIZIO AL CENTRO IN FABBRICATO AD USO "DEFINITIVO" PER ACCOGLIENZA FAMILIARI DEGLI OSPITI, POSTO ALL' INGRESSO DEL CENTRO SOCIO-RIABILITATIVO-RESIDENZIALE.

FONDAZIONE FORNINO VALMORI E.T.S.
Via Meldola N° 2845 - 47034 Forlimpopoli (FC)
C.F./Partita IVA: 92069500400

Soc. Coop. Sociale INSIEME PER CRESCERE
Via Meldola N° 2845 - 47034 Forlimpopoli (FC)
C.F./Partita IVA: 04058180409

Arch. Raggi Ornella

Geom. Bagnolini Matteo

OGGETTO: PROCEDIMENTO UNICO ART.53 L.R. 24/2017

- RELAZIONE URBANISTICA**

ELABORATO **01**
Urbanistica

Tav. **RU**

UBICAZIONE:

Via Del Canale 555

DATI CATASTALI:

Foglio 32

Particella 28 Subalterno 21

Particella 129

SCALA:

DATA:

Novembre 2025

PROCEDIMENTO UNICO di cui all'art. 53 della L.R. 24/2017

IN STRUTTURA SOCIO-RIABILITATIVA-RESIDENZIALE PER DISABILI DI CUI ALLA D.G.R. EMILIA-ROMAGNA 01.03.2000 N. 564 REALIZZATO CON PIANO URBANISTICO ATTUATIVO A20-A03 APPROVATO CON ATTO C.C. N. 15 del 15-04-2011, IL TUTTO POSTO IN FORLIMPOPOLI VIA MELDOLA / VIA DEL CANALE"

Oggetto: **PROCEDIMENTO UNICO ART. 53 comma 1 lettera a) L.R.24/2017
RELAZIONE URBANISTICA**

PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI FABBRICATI ESISTENTI GIÀ ADIBITI ALL'ESERCIZIO DI IMPRESA, NECESSARI ALLO SVILUPPO, TRASFORMAZIONE E CONSOLIDAMENTO DELL'ATTIVITÀ ECONOMICA GIÀ INSEDIATA NEL COMPLESSO SOCIO-RIABILITATIVO-RESIDENZIALE PER PERSONE AFFETTE DA DISTURBO DELLO SPETTRO AUTISTICO, ED IN PARTICOLARE:

1_ IN FABBRICATO "EX-AVICOLO, IDENTIFICATO AL N. "7" NEL P.U.A. A20-A03 E GIA' PARZIALMENTE RICONVERTITO, CAMBIO D'USO CON OPERE DI PORZIONE DEL P.T. ORA DEPOSITO AGRICOLO-RIMESSA ATTREZZI, IN PICCOLI "ALLOGGI PROTETTI / UNITA' ABITATIVE" FUNZIONALI ALLA SPERIMENTAZIONE DI UN PERCORSO DI CRESCITA IN SEMI-AUTONOMIA DEGLI OSPITI DEL CENTRO SOCIO-RIABILITATIVO-RESIDENZIALE.

2_ IN FABBRICATO AD USO STALLA-MANEGGIO, IDENTIFICATO ALLA LETT. "A" NEL P.U.A. A20-A03, CAMBIO D'USO CON OPERE DEI LOCALI ORA UTILIZZATI AD UFFICIO E SERVIZI, IN ALLOGGIO FUNZIONALE ALLA PERMANENZA DEL PERSONALE DELLE SCUDERIE.

3_ TRASFORMAZIONE DI MANUFATTO IN LEGNO AD USO "TEMPORANEO" DI SERVIZIO AL CENTRO IN-FABBRICATO AD USO "DEFINITIVO" PER ACCOGLIENZA FAMILIARI DEGLI OSPITI, POSTO ALL'INGRESSO DEL CENTRO SOCIO-RIABILITATIVO-RESIDENZIALE.

Proprietà: **"FONDAZIONE FORNINO-VALMORI E.T.S."** Via Meldola n. 2845 - Forlimpopoli (FC)

Soggetto attuatore: **SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE "INSIEME PER CRESCERE"**

Via Meldola n. 2845 - Forlimpopoli (FC)

Ubicazione intervento: **Forlimpopoli in Via Meldola/Via del Canale**, Bertinoro in Via Trò Meldola

Dati catastali: Foglio **32** Particella **28** Subalterno **21**, Particella **129**

Premessa

La relazione di cui all'oggetto viene redatta per la presentazione del Procedimento Unico art.53 comma 1 lettera a) L.R.24/2017 e relativo Permesso di Costruire inerente la ristrutturazione edilizia e ampliamento dell'attuale Centro Socio Riabilitativo Residenziale per disabili, più precisamente persone affette da disturbo dello spettro autistico e disagio psichico in Comune di Forlimpopoli e in Comune di Bertinoro, Provincia di Forlì-Cesena.

Il Centro Socio Riabilitativo Residenziale è sorto 15 anni fa con risorse private e da un bisogno condiviso da due famiglie che hanno deciso di investire sul sociale cercando di garantire un futuro ai propri figli affetti da problemi psichici e con l'intento di offrire un'ancora di salvezza a tante altre famiglie, costituendo una Fondazione-ONLUS dove sono confluiti tutta una serie di fabbricati e di terreni già strumentali all'attività avicola della famiglia Fornino insediata nel territorio e di capitali della famiglia Valmori, dove poter realizzare e dare corpo al sogno delle famiglie Fornino e Valmori.

Il Centro Socio Riabilitativo Residenziale è stato costruito grazie alla **SCHEDA A20-A03 di POC** (Piano Operativo Comunale) e al successivo **Piano Urbanistico Attuativo** approvato con Deliberazione C.C. N. **15 DEL 27/04/2011** _ PROPOSTA DI ACCORDO ART. 18 L.R. 20/2000 - FONDAZIONE FORNINO-VALMORI ONLUS PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA SOCIO-RIABILITATIVA RESIDENZIALE CON FINALITA' DI AGRICOLTURA SOCIALE funzionale alla realizzazione di struttura per disabili di cui alla D.G.R. Emilia Romagna 01.03.2000 N. 564, il tutto posto in Forlimpopoli in Via Meldola, Via del Canale e in Bertinoro in Via Trò Meldola.

Proposta di Accordo ex Art. 18 LR 20/00, per la realizzazione di una struttura socio assistenziale con finalità di agricoltura sociale di cui alla DGR Emilia Romagna n. 564/00

Scheda A20-A03

STATO DI PROGETTO



Dal 2013 la Fondazione Fornino-Valmori Onlus ha affidato alla Cooperativa Sociale "Insieme per Crescere" la gestione dei servizi e delle attività del Centro Socio Riabilitativo Residenziale, stipulando un Contratto di Affitto d'Azienda con rinnovo annuale.

Il Presidente della Fondazione Fornino Valmori ONLUS ora E.T.S. (Ente Terzo Settore) Fornino Vincenzo Giuliano nella Dichiarazione Sostitutiva di Certificazione e dell'Atto di Notorietà allegata al presente Procedimento Unico, ha dichiarato "la volontà di rinnovare per la durata di 10 anni il contratto annuale di affitto con la Società Cooperativa Sociale "Insieme per Crescere", entro la conclusione del Procedimento Unico Art. 53 comma 1 lettera a) L.R. 24/2017".

L'articolo 53 comma 1 lettera a) della L.R. n. 24 del 2017 regola un procedimento creato ad hoc dal legislatore regionale per l'approvazione di progetti ...finalizzati a trasformare e ampliare attività economiche già insediate, determinando la localizzazione di opere non previste dal PUG, dagli accordi operativi o dai piani attuativi di iniziativa pubblica, o in variante a tali strumenti o alla pianificazione territoriale. Un analogo strumento procedurale era già stato disciplinato all'interno della precedente legge urbanistica regionale (L.R. n. 20 del 2000), la quale, alla luce della grave crisi economica che ha caratterizzato il decennio scorso, ha voluto introdurre una norma di favor per gli imprenditori intenzionati a investire sul territorio regionale per sviluppare la propria azienda. La norma in rilievo, l'articolo A-14-bis della L.R. n. 20 del 2000 ("Misure urbanistiche per favorire lo sviluppo delle attività produttive"), aveva tuttavia una portata più circoscritta, laddove trovava applicazione solo per i progetti di ampliamento e ristrutturazione relativi a "fabbricati industriali e artigianali", già esistenti "all'interno del territorio urbanizzato".

Il procedimento unico disciplinato dall'art. 53, invece, ha assunto una veste più generale, trovando applicazione anche nelle ipotesi di ristrutturazione o di ampliamento di fabbricati collocati al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato ed eliminando, altresì, qualsivoglia riferimento limitativo al carattere dell'attività, la quale viene genericamente definita in termini di "esercizio di impresa".

..... è utile sottolineare che l'art. 53 si riferisce a **ogni tipologia di impresa** e fissa solo **due requisiti** riferibili all'attività economica...:

- il fatto che **la stessa sia già insediata e operante nel territorio comunale**

- e che **la trasformazione urbanistico-edilizia sia funzionale allo sviluppo e trasformazione di questa attività.**

Il naturale evolvere delle necessità del Centro ha fatto sì che aumentasse il bisogno di una maggiore capienza per gli ospiti della struttura affetti da disturbo dello spettro autistico e con specifiche esigenze riabilitative-formative. Queste considerazioni, unite ad altre di tipo organizzativo e di crescita del Centro Socio- Riabilitativo Residenziale, hanno dato luogo al progetto di ristrutturazione di porzioni di due fabbricati esistenti per poter realizzare ulteriori sei alloggi protetti / laboratori residenziali a com-

pletamento del progetto a "A piccoli passi" e un alloggio per il personale delle scuderie, oltre ad una nuova costruzione trasformando un piccolo fabbricato in legno ad uso "temporaneo" posizionato all'ingresso del Centro e realizzato con carattere di urgenza da adibire al ricevimento dei familiari durante le visite giornaliere, in struttura ad uso "definitivo" per accoglienza familiari degli Ospiti, il tutto da poter realizzare tramite richiesta di **Procedimento Unico art.53 comma 1 lettera a) L.R. 24/2017**. Tale richiesta è supportata in primis dal fatto che l'intervento progettato, di "*ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero.....di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti*", sia "*necessario per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate*": questo aspetto trova riscontro nei fabbricati già presenti su cui avverrà la ristrutturazione e il piccolo ampliamento con la medesima destinazione d'uso ed in cui il vincolo funzionale dello stesso risulta necessario per lo sviluppo dell'attività già in corso ovvero per una sua trasformazione ed ampliamento. A supporto del piano industriale che l'operatore economico già insediato intende attuare, la proposta progettuale sarà provvista di un cronoprogramma che ne preveda l'immediata e completa realizzazione e di una relazione economico-finanziaria che dia conto dell'intenzione in termini di "sviluppo e trasformazione" della propria attività economica.

Un secondo requisito è legato alla prossimità tra il luogo nel quale è svolta l'attività economica già insediata e quello nel quale collocare "i fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione" della medesima attività (in questo caso nella stessa area di pertinenza). Ciò affinché sia garantita, anche da un punto di vista oggettivo, che l'istanza non riguardi sostanzialmente l'insediamento di un nuovo stabilimento economico produttivo, ma che riguardi quasi il naturale prolungamento dell'esistente.

Stato dei luoghi

Ad oggi i fabbricati sui quale si richiede l'applicazione dell'art. 53 comma 1 lettera a) L.R. 24/2017 sono conformi agli strumenti urbanistici, ai titoli edilizi e al catasto vigenti, non sono soggetti ad abusi edilizi e per il tipo di intervento non sono sottoposti alla procedura di V.I.A. (Valutazione Impatto Ambientale) in quanto non necessaria, mentre invece sarà attivata la procedura per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), processo fondamentale per integrare considerazioni di natura ambientale nei piani e programmi di sviluppo, per migliorare la qualità decisionale complessiva, garantendo la sostenibilità e la protezione dell'ambiente.

Origine e obiettivi del progetto

*Si cita testualmente la **Scheda A2o_A03**:*

*"Realizzazione nel territorio comunale del primo intervento pilota di **"Agricoltura Sociale"** attuato da Fondazione Onlus in azienda agricola nel settore primario e che mira al contempo allo sviluppo del*

carattere sociale di questa funzione. Essa si propone come luogo per l'integrazione nell'agricoltura di pratiche rivolte alla Terapia e alla Riabilitazione dei diversamente abili, all'inserimento lavorativo e all'inclusione sociale di soggetti svantaggiati, fino all'offerta di servizi educativi, culturali e di supporto alle famiglie e alle istituzioni didattiche.

Il progetto inoltre mira alla riconversione e alla rifunzionalizzazione dell'esistente Allevamento avicolo. La proposta di progetto... prevede la realizzazione di nuovi edifici, il mantenimento previa ristrutturazione di altri esistenti e la riconversione parziale di manufatti ad uso allevamento avicolo ed una attrezzatura. Per gli edifici del complesso socio-riabilitativo-assistenziale, inseriti all'interno dell'Area d'Intervento (pari a mq. 24.120,00), si prevede la destinazione d'uso Terziaria/socio-assistenziale mentre al di fuori di tale perimetro la destinazione d'uso rimane agricola, di supporto all'attività della Struttura Riabilitativa stessa."

L'attuazione dell'Ambito A20-A03 " Realizzazione di una struttura socio assistenziale con finalità di agricoltura sociale di cui alla D.G.R. Emilia-Romagna n. 564/00 " ha inteso perseguire fra gli altri i seguenti obiettivi:

- favorire la realizzazione di un primo intervento "pilota" nel territorio comunale, di valenza sovra-comunale di "Agricoltura Sociale";
- favorire la riconversione e la ri-funzionalizzazione di struttura di allevamento avicolo;
- ottimizzare la funzionalità nel suo complesso;
- promuovere la costituzione di tutte le misure di mitigazione ambientale, garantendo la realizzazione di circa mq. 6956 di area adibita a rete ecologica;
- incentivare la sostenibilità ambientale per i nuovi edifici previsti e per quelli da ristrutturare;

Realizzazione del progetto:

- Ad oggi l'Ambito è stato in gran parte attuato e l'**attività** della "Fondazione Fornino Valmori Onlus" che ha affidato l'esercizio d'impresa alla Società Cooperativa Sociale "Insieme per Crescere" **risulta avviato dal 2014** con regolare contratto;
- risultano concluse una serie di pratiche edilizie per il cambio d'uso e ristrutturazione e, in data **04/12/2016** con **Determina n. 326 è stato approvato il collaudo della rete ecologica** realizzata in attuazione dell'ambito;
- con atto a rogito del Notaio Nizar Ben M'Barek, del **22/12/2016** rep. 412 e racc. 290 **è stata ceduta l'area a rete ecologica al Comune di Forlimpopoli**;
- in data **01/12/2017**, prot. 19335, è stata presentata richiesta di **modifica non sostanziale al PUA approvato**, relativa all'inserimento di **ulteriori usi ammissibili** non originariamente previsti dalla scheda di POC A20-03 attuata, tra cui il terziario finalizzato all'inserimento lavorativo e all'inclusione sociale di soggetti svantaggiati; la proposta è stata accolta ammettendo **gli usi**

collegati alla filosofia della struttura, in particolare usi artigianali compatibili con la vocazione della struttura e attività laboratoriali con possibilità di commercializzazione dei prodotti, come da allegato B alla Delibera C.C. 72/2018 – Scheda n. 27;

- in data 20/05/2019, con determina n. 2019/193, è stata approvata una Variante Non Sostanziale al PUA A20-A03 approvato, **per flessibilità usi di alcuni manufatti esistenti e per la realizzazione di una struttura leggera parziale di copertura dell'area galoppatoio**, possibilità consentite a seguito della ammissione dell'istanza presentata dal soggetto attuatore il 01/12/2017 prot. com.le 0019335, nell'ambito della Delibera "Atto di Indirizzo ai sensi dell'art. 4 della LR. 24/2017_ Approvazione delle proposte pervenute a seguito degli esiti delle procedure ad evidenza pubblica espletate ai sensi dell'art. 30 c.10 LR 20/2000_ di cui alla Delibera CC 59/2017", approvata con Del. CC n. 72 del 28/11/2018, con la quale è stata ammessa la possibilità di nuovi usi per alcuni manufatti esistenti;
- in data 25/09/2020, con determina n. 2020/476, è stata approvata un'ulteriore Variante Non Sostanziale al PUA A20-03 approvato, per progetto di potenziamento dell'impianto fotovoltaico esistente da realizzarsi su pensilina con struttura metallica;
- in data 31/01/2023, con determina n. 2023/37, è stata approvata un'ulteriore Variante Non Sostanziale al PUA A20-03 approvato, per la **realizzazione di nuovi laboratori residenziali, consistenti in quattro unità abitative per la sperimentazione di un percorso di semi-autonomia degli ospiti del centro socio-riabilitativo "Fornino Valmori Onlus"** affetti da "disturbi dello spettro autistico", fabbricato già a servizio del centro socio-riabilitativo residenziale;
- in data 23/08/2024, con determina n. 2024/534, è stata approvata un'ulteriore Variante Non Sostanziale al PUA A20-03 approvato, per la **realizzazione ulteriori nuovi laboratori residenziali, consistenti in tre unità abitative per la sperimentazione di un percorso di semi-autonomia degli ospiti del centro socio-riabilitativo residenziale "Fornino Valmori Onlus"** affetti da "disturbi dello spettro autistico", fabbricato già a servizio del centro socio-riabilitativo residenziale.
Quest'ultimo intervento ha fatto parte del progetto "A piccoli passi" che ha ottenuto il massimo contributo regionale disponibile ed è stato premiato nel bando sull'innovazione sociale, nell'Azione 1.3.5 del PR FESR 2021-2027;

e ancora:

- o la Scheda di POC A20-03 assegna una SUL a destinazione Terziario/Socio Assistenziale (residenzialità) complessiva di 2.765,08 mq (2.098,61 di progetto mq + 666,47 mq preesistenti, quota parte su cui sono state calcolate le dotazioni territoriali) ed una SUL di mq. 3.569,78 da riconvertire ad usi legati alla struttura riabilitativa e comunque all'attività agricola;

- la scheda n. 27 dell'**Atto di Indirizzo (Del. C.C. 72/2018 – allegato B)** amplia lo spettro degli usi compatibili agli usi collegati alla filosofia della struttura, quali **attività laboratoriali**, a seguito di presentazione di richiesta di Variante non Sostanziale al PUA **A20-03** approvata con Determina 2019/193 del Responsabile del VI settore;
- l'introduzione del laboratorio sperimentale di residenza non incrementa il consumo di suolo e non modifica la SUL complessiva del PUA;
- nelle precedenti Varianti non Sostanziali al PUA **A20-03** approvate con Determina 2023/37 e con Determina 2024/534 è stata **accolta la richiesta di introduzione del laboratorio sperimentale di residenza in quanto la nuova funzione è assimilabile a "terziario finalizzato all'inclusione dei soggetti svantaggiati"** e dunque rientra nello spirito di flessibilità operativa che la Delibera di Indirizzo C.C. n. 72/2018 e la successiva Determina n. 2019/193 del 20/05/2019 hanno già validato e ammesso per l'ambito A20-A03, consentendo usi legati strettamente all'attività della Struttura e dunque tale nuova funzione, compatibile con la filosofia della struttura, **non comporta cambio d'uso dal punto di vista urbanistico**;

Procedimento Unico art. 53 L.R. 24/2017

La richiesta di **PROCEDIMENTO UNICO art. 53 L.R. n. 24/2017** in oggetto è finalizzata a dare la **possibilità di realizzare** i seguenti progetti:

- 1) **ulteriori sei nuovi "appartamenti protetti"** che andranno a costituire ampliamento al nuovo laboratorio creativo-riabilitativo definito "**laboratorio residenziale per la semi-autonomia**" a completamento del progetto "**A piccoli passi**" sopracitato e premiato nel bando della Regione Emilia Romagna per l'innovazione sociale dei contenuti, la cui funzione è strettamente connessa all'attività del centro socio-riabilitativo residenziale.

Il "**laboratorio residenziale per la semi-autonomia**" è attualmente costituito già da **n. 7 unità abitative sperimentali** utilizzate dagli ospiti del centro di cui n. 2 unità destinate agli operatori del centro che seguono giorno e notte il percorso degli ospiti oltre il vano tecnico per l'alloggiamento degli impianti. I laboratori residenziali sono stati realizzati mediante l'approvazione delle Varianti non sostanziali al PUA A20-A03 approvato, con Determina n. 37 del **31-01-2023** (1° stralcio) e con Determina n. 534 del **23-08-2024** (2° stralcio) di cui sopra specificate nel dettaglio.

L'intervento oggetto della presente **richiesta di Procedimento Unico art. 53 L.R. n. 24/2017** riguarda appunto un **3°_terzo ed ultimo stralcio** del progetto complessivo denominato "**A piccoli passi**", per la **realizzazione di ulteriori n. 6 alloggi protetti da destinare a laboratori residenziali sperimentali**, in una ultima porzione da ristrutturare del piano terra del fabbricato contraddistinto con il n. 7, mediante **cambio di destinazione d'uso con opere** dall'attuale "rimessa attrezzi ex-avicolo" a "**laboratori creativi -riabilitativi / alloggi protetti / unità abitative per la**

sperimentazione di un percorso di semi-autonomia residenziale degli ospiti del centro Socio-riabilitativo-residenziale". L'appartamento protetto non è da intendersi come una vera e propria residenza, ma bensì come un progetto innovativo e sperimentale, un'opportunità unica per le persone con disabilità che mette al centro la dimensione evolutiva degli ospiti, giovani e adulti che necessitano di *"programmi di accrescimento della consapevolezza di abilitazione e di sviluppo delle competenze per la gestione della vita quotidiana e per il raggiungimento di un maggior livello di autonomia possibile delle persone con disabilità grave"* (art. 4 lettera d, L. 112/2016), da concepirsi come il **proseguo del loro percorso riabilitativo** e che tale uso, come specificato di seguito, risulta compatibile con le previsioni per il comparto;

- 2) **cambio di destinazione d'uso con opere di una porzione del fabbricato** denominato **"A" Stalla-Maneggio**, dove sono presenti locali utilizzati ora come ufficio e servizi all'attività da trasformare a residenza.

Col presente **Procedimento Unico** art. 53 L.R. n. 24/2017, si chiede il cambio d'uso con opere dei locali sopracitati in alloggio funzionale alla permanenza del personale delle scuderie.

Richiamando gli obiettivi della Scheda A20-A03 occorre sottolineare che la struttura per ragazzi affetti da autismo e disagio psichico realizzata ha una **valenza socio-riabilitativa residenziale con finalità di agricoltura – sociale**, principalmente espressa con la presenza di una stalla-maneggio con galoppatoio nel suo interno di circa 300 m² che soddisfa le esigenze della stalla stessa con la possibilità di ospitare al massimo 10 cavalli, così come una serra per ortaggi che sono stati realizzati ex-novo attraverso il Piano Urbanistico Attuativo, a cui fanno riferimento gli operatori presenti nel centro per fare **ippoterapia e quanto altro previsto nei programmi riabilitativi-funzionali per gli ospiti** del centro.

Inoltre nella struttura per disabili esiste un'altra **"realtà agricola"** rappresentata dall'edificio **"6"** (ex allevamento avicolo) che è stata oggetto di lavori di manutenzione straordinaria con cambio di utilizzo dei locali per accogliere 21 box amovibili per **ricovero equini**. Questa stalla è occupata quasi tutto l'anno da soggetti privati che tengono a "pensione" i propri cavalli generando un reddito di impresa alla Fondazione, anche in funzione dell'attiguo **galoppatoio** che è stato coperto in parte (Variante non sostanziale al PUA A20-A03 Determina 2019/193 del 20/05/2019) utilizzato in tutte le stagioni.

- 3) **nuova costruzione** costituita da un piccolo fabbricato in legno "ad uso temporaneo" di servizio e posizionato all'ingresso del Centro mediante **trasformazione** della struttura ad **"uso definitivo"** in **unità abitativa da adibire alla accoglienza dei familiari** degli Ospiti.

Il fabbricato temporaneo è stato realizzato per risolvere la necessità di un luogo destinato all'accoglienza, ove gli ospiti possono incontrare settimanalmente le proprie famiglie, dato che il fabbricato fino ad ora deputato a questo scopo, ubicato all'interno del perimetro catastale della

Fondazione Fornino-Valmori ma nel Comune di Bertinoro, è indisponibile da alcuni mesi, visto che lo stesso fabbricato è oggetto di Ristrutturazione Edilizia e Ampliamento per poter realizzare un Polo Formativo per operatori esperti nel campo dell' autismo.

Per far sì che le famiglie possano continuare ad usufruire di questo importantissimo servizio si è pensato a questa soluzione "temporanea" in quanto avere uno spazio esclusivo per loro rappresenta un impegno inderogabile atto a garantire la serenità e la sicurezza di quelle famiglie che, abitando a tanti chilometri di distanza, possono trascorrere il loro tempo insieme ai propri figli senza interferire col normale svolgimento delle attività del Centro. L'opera temporanea realizzata in legno risponde a questo bisogno ed è dotata di tutti i confort necessari.

L'edificio, inoltre, vanta una collocazione strategica perché, oltre ad essere facilmente raggiungibile a piedi dai parcheggi, consente maggiore privacy e tutela nei confronti di quegli ospiti che, per svariate ragioni, non possono incontrare la propria famiglia con frequenza.

La "casetta in legno" è stata regolarmente autorizzata mediante "Comunicazione Opere Temporanee o Stagionali" del 27-06-2025 Prot. n. 0015150/2025.

Con il presente Procedimento, ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017, la Fondazione richiede l'autorizzazione definitiva per la struttura in legno sopra descritta, una volta completato il Polo Formativo, ad "accoglienza familiari degli ospiti".

Analisi urbanistica del progetto:

- l'**incremento** di SUL (ora **ST**) per il presente progetto oggetto di **Procedimento Unico** art.53 della L.R. n. 24/2017, in accordo con i contenuti della Scheda di POC A20-A03, si suddivide come di seguito:
 - 1) 3° _terzo stralcio laboratori residenziali** mediante **cambio d'uso con opere** di porzione del piano terra dell'edificio n. 7, ora deposito agricolo-rimessa attrezzi, in piccoli alloggi protetti/ unità abitative funzionali alla sperimentazione di un percorso di crescita degli ospiti del Centro, che risulta pari a **359,40 mq**, pari a circa il **13%**..rispetto alla SUL (ora **ST**) di residenzialità approvata con il Piano Urbanistico attuativo A20-A03;
 - 2) cambio d'uso con opere** di locali ora utilizzati ad uffici e servizi nel fabbricato "A" Stalla-Maneggio, in alloggio funzionale alla permanenza del personale delle scuderie, che risulta pari a **69,06 mq**, pari circa il **2%** rispetto alla SUL (ora **ST**) di residenzialità approvata con il Piano Urbanistico attuativo A20-A03;
 - 3) ampliamento** mediante trasformazione di piccolo fabbricato ad uso "temporaneo o stagionale" di servizio al Centro in fabbricato residenziale per **Accoglienza dei familiari degli ospiti** ad uso "definitivo", posizionata all'ingresso del Centro, risulta pari a **71,40 mq**, pari circa

il **3%** rispetto alla SUL (ora **ST**) di residenzialità approvata con il Piano Urbanistico attuativo A20-A03;

- l'incremento di **ST complessiva** relativa ai due cambi d'uso con opere e il piccolo ampliamento risulta pari a **499,86 mq**, pari a circa il **18%** rispetto alla SUL (ora **ST**) di residenzialità della Scheda di POC A20-03 e comporta l'incremento degli standard urbanistici, nelle modalità e in accordo con quanto previsto dalla Scheda di POC A20-A03, per un totale di **281 mq** la cui monetizzazione determina un importo pari a **281,00 mq x € 28,47/mq = € 8.000,07** come di seguito specificato.

Dettaglio delle monetizzazioni:

Di seguito è specificata la **quantificazione della Superficie Totale (ST)** del-progetto di ristrutturazione e ampliamento oggetto del presente **PROCEDIMENTO UNICO** di cui all'art. 53 della **Legge n. 24/2017** e della relativa **monetizzazione degli standard**.

Per la quantificazione della SUL (**ST**) si allega l' **Elaborato** grafico esplicativo **01 Urbanistica TAV. U5_PROGETTO_Calcolo_ST**, in cui si mette in evidenza la Superficie Totale_**ST** richiesta con il presente procedimento per la realizzazione di **sei nuovi laboratori residenziali -riabilitativi** per la sperimentazione di un percorso di semi-autonomia residenziale degli ospiti del centro, **un alloggio funzionale al personale delle scuderie** e la **trasformazione** di un piccolo fabbricato ad uso **"temporaneo"** in edificio residenziale ad uso **"definitivo"** per l'**accoglienza dei familiari** degli ospiti, e più precisamente:

- ST Superficie Totale :

1- ALLOGGI PROTETTI-LABORATORI RESIDENZIALI	mq.	359,40
2- ALLOGGIO funzionale al personale scuderie	mq.	69,06
3- TRASFORMAZIONE fabbricato ad uso "temporaneo" in "definitivo"	mq.	71,40
	mq.	499,86

Facendo riferimento alla **SCHEDA di POC A20-A03** ed i relativi **standard urbanistici** come di seguito:

STANDARD URBANISTICI					
1) TERZIARIO	RUE	PREESISTENTE	DI PROGETTO	TOTALE	A COMPENSARE
Superficie Utile Lorda (residenzialità)		Mq. 666, 47	Mq. 2.098, 61	Mq. 2.765, 08	
Verde Pubblico (20 mq/100mq. di SUL)	Mq. 553, 02				Mq. 553, 02
Parcheggi pubblici (20 mq/100mq. di SUL)	Mq. 553, 02				Mq. 553, 02
Pista ciclabile (6ml/100mq. di SUL x 2,7 ml.)	Mq. 447, 95				Mq. 447, 95
				TOTALE	Mq. 1.553, 99
RETE ECOLOGICA - AREA A COMPENSAZIONE Richiesti : Mq. 1.553, 99 x € 28,47 / € 6,37 = Mq. 6.945, 39 < Mq. 6.956, 00 N.B.: La proporzione è quante volte 6,37 sta in 28,47 = 4,47)					Rete Ecologica Mq. 6.956, 00

Si procede a calcolare gli standard urbanistici calcolati in base alla **ST totale** di mq. **499,86** relativa alla realizzazione di **sei nuovi laboratori residenziali**-alloggi protetti per la sperimentazione di semi-autonomia degli ospiti, **un alloggio** funzionale al personale delle scuderie e la **trasformazione** di un **fabbricato** ad uso "temporaneo" in "definitivo" per l'accoglienza dei familiari degli ospiti del Centro Socio-Riabilitativo-Residenziale:

di progetto	
Superficie Utile Lorda (residenzialità)	Mq. 499,86
Verde Pubblico (20 mq./100mq. di SUL)	Mq. 100,00
Parcheggi Pubblici (20 mq./100mq. di SUL)	Mq. 100,00
Pista Ciclabile (6 ml./100mq. di SUL x 2,7 ml.)	Mq. 81,00
Totale	Mq. 281,00

Il **Totale delle dotazioni richieste** calcolate utilizzando gli stessi parametri della **Scheda di PUA Azo-Ao3** è di mq. **281,00**.

Volendo rapportare la **Superficie** ottenuta **delle dotazione urbanistiche in rapporto ad una ipotetica cessione di area verde** (come la **RETE ECOLOGICA ceduta** dalla Fondazione Fornino Valmori Onlus all'Amministrazione Comunale in occasione della Agibilità del Centro socio-riabilitativo- residenziale per disabili) si otterrebbe il **seguente calcolo**:

RETE ECOLOGICA – AREA A COMPENSAZIONE_ PROCEDIMENTO UNICO art. 53 L.R. n. 24/2017

Richiesti: **mq. 281,00 x € 28,47 / € 6,37 = mq. 1.255,90**

N.B.: la proporzione è quante volte 6,37 sta in 28,47= 4,47

IN SINTESI:

- A)** Per **analogia** riproponendo gli stessi parametri utilizzati per la Scheda di POC Azo-Ao3 che ha dato origine al Piano Urbanistico Attuativo Azo-Ao3, in **accordo** con quanto previsto con la Scheda di POC **Azo-Ao3**, relativamente alla presente richiesta di PROCEDIMENTO UNICO art. 53 L.R. n. 24/2017, **l'importo da corrispondere per la monetizzazione delle dotazioni urbanistiche** ammonta ad **€ 8.000,07**, desunto da mq **281,00** (Verde Pubblico, Parcheggio Pubblico, Pista Ciclabile) x **€ 28,47 /mq.**
- B)** Per analogia la eventuale **cessione di ulteriore Rete Ecologica**, a parità di costo stimato, in accordo con quanto previsto con la Scheda di POC Azo-Ao3, relativamente alla presente richiesta di PROCEDIMENTO UNICO art. 53 L.R. n. 24/2017, **equivale** ad una superficie di Rete Ecologica pari a **mq. 1.225,90**, desunto da **mq. 281,00 x € 28,47 / € 6,37 = mq. 1.255,90**

CONCLUSIONI:

- La **richiesta della presente istanza** di Procedimento Unico art. 53 L.R. n. 24/2017 rientra negli obiettivi della Scheda di POC A20-A03 ed è in linea con quanto approvato nell'ambito della delibera "Atto d'Indirizzo ai sensi dell'art. 4 della LR. 24/2017" approvata con Del. CC n. 72 del 28/11/2018, con la quale è stata ammessa la possibilità di nuovi usi per alcuni manufatti esistenti, come sopra citato;
- Le **modifiche introdotte non modificano** gli standard urbanistici, la posizione e quantificazione delle aree pubbliche (peraltro già cedute), né le reti dei sotto-servizi esistenti;

Considerato:

- l'importanza che riveste il **recupero del patrimonio edilizio** esistente della *Fondazione* alla luce e sulla scorta dell'esperienza maturata in questi primi anni di operato nel settore socio-assistenziale e per il ruolo di **struttura "pilota" di agricoltura sociale** che il *Centro* rappresenta;
- è stato realizzato un **ulteriore importante potenziamento** di **110,70 kWp** dell'esistente impianto fotovoltaico **realizzato su copertura presso il fabbricato ex-avicolo individuato con il n. 2, ottenendo così una produzione di 284,72 kWp**, visto l'importanza che hanno gli spazi ancora da riqualificare e ri-funzionalizzare necessari allo sviluppo del *Centro socio-riabilitativo e assistenziale residenziale* per soggetti affetti da disturbi dello spettro autistico e non da meno la necessità di **produrre autonomamente energia "green"** perseguendo uno degli obiettivi che sempre ha sostenuto l'ambizioso progetto di **sostenibilità ambientale** per i nuovi edifici previsti e per quelli da ristrutturare e di fornire anche un servizio di **colonnine per ricarica auto elettriche** gratuitamente a tutto il personale presente nel centro (oltre 50 dipendenti);
- che è stato realizzato il **recupero funzionale di spazi** accessori quali "contenitori" **adibiti a laboratori creativi e relazionali (pittura, scultura, ceramica, musica, teatro, etc.)** ora in funzione e che **necessitano di tanta energia**, vista anche la decisione di fornire di impianti di riscaldamento per la stagione invernale i laboratori al piano primo e di una piattaforma elevatrice per persone portatori di handicap, dove i ragazzi ospiti del centro socio riabilitativo residenziale (in questo momento individuati in **32 soggetti** residenti provenienti da varie parti d'Italia) sono assistiti quotidianamente da personale qualificato, educatori e tutto il personale OSS e di servizio che trascorrono nel centro almeno le otto ore lavorative al giorno e che quasi unicamente raggiungono il luogo di lavoro con mezzi propri;
- il **1° e il 2° Stralcio** dei nuovi **laboratori residenziali** per la sperimentazione di un percorso di semi-autonomia residenziale degli ospiti del centro socio-riabilitativo "Fornino Valmori Onlus" affetti da "disturbi dello spettro autistico, **sono stati completati**;

- Per quanto riguarda il **2° stralcio**, quest'ultimo intervento facente parte del progetto "**A piccoli passi**" ha ottenuto il massimo contributo regionale disponibile, premiato nel bando sulla **innovazione sociale**, nell'Azione 1.3.5 del PR FESR 2021-2027;
- In comune di **Bertinoro**, sempre nel contesto del Centro Socio-Riabilitativo-Residenziale della Fondazione Fornino Valmori Onlus / ETS, è stato progettato un **Centro/Polo di formazione**, riconoscendo in esso un elemento strategico di crescita e un vero punto di forza per formare operatori più qualificati, in un settore che ha un estremo bisogno di figure competenti.
Sono già stati ottenuti i permessi dal Comune di Bertinoro, sono stati appaltati i lavori che dovrebbero concludersi con la consegna della struttura entro 18 mesi. La Fondazione ha avviato un dialogo istituzionale con la Regione Emilia-Romagna per l'accreditamento come ente formatore.
L'obiettivo è costruire un'offerta formativa ampia e articolata, anche in collaborazione con l'Università, coinvolgendo docenti esperti nel campo dell'autismo e strutturando percorsi formativi personalizzati. I corsi di alta formazione saranno rivolti a operatori già in servizio (OSS, educatori), ma anche a insegnanti e personale ATA, ovvero a tutte le figure che possono trovarsi a interagire con persone nello spettro autistico. L'offerta comprenderà anche tirocini interni, gestiti dalla cooperativa Insieme per Crescere, braccio operativo della Fondazione Fornino Valmori.
Il progetto ha un impatto concreto: genera servizi, crea occupazione stabile per oltre 70 persone, produce indotto economico e, soprattutto, offre una speranza a tante famiglie che convivono ogni giorno con la sofferenza.
Famiglie che non andrebbero ulteriormente gravate, ma sostenute.

Concludendo:

Viste tutte le premesse e considerazioni di carattere tecnico dell'intervento, vista l'importanza di carattere sociale dello stesso, visti i requisiti a cui è subordinata l'attivazione del Procedimento Unico di cui all'art. 53 comma 1 lettera a) L.R. 24/2017, si richiede la variante di tutti i parametri edificatori, tecnici, spaziali che ne possano impedire o limitare l'attuazione.

Forlimpopoli, lì 25 novembre 2025

Il tecnico

Arch. Ornella Raggi

(documento firmato digitalmente)