



**Comune  
di Cesena**

**Settore Servizi Amministrativi,  
Partecipazione e Patrimonio**  
Piazza del Popolo, 10 - 47521 Cesena (FC)  
[protocollo@pec.comune.cesena.fc.it](mailto:protocollo@pec.comune.cesena.fc.it)

0547 356593  
0547 356246  
[segreteria@comune.cesena.fc.it](mailto:segreteria@comune.cesena.fc.it)

# **PIANO PLURIENNALE DI RIFUNZIONALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI DEL COMUNE DI CESENA CENTRO STORICO**





## INTRODUZIONE

Il Piano di Rifunzionalizzazione rappresenta uno **strumento flessibile atto a gestire i beni immobili** dell'Amministrazione comunale mediante processi di valorizzazione e rifunzionalizzazione che possono concretizzarsi sia nelle alienazioni, finalizzate al sostentamento delle politiche di investimento dell'Ente, sia in linee di intervento alternative, quali le concessioni.

Posto che le modalità di gestione e valorizzazione dei beni devono essere svolte nel rispetto dell'interesse pubblico, qualsiasi linea di intervento deve tendere a **garantire la disponibilità dei beni all'utilizzo collettivo**, per promuovere lo sviluppo economico, sociale e culturale del territorio.

Il processo di rifunzionalizzazione, con particolare riferimento agli immobili di valenza storica nell'ambito del centro storico cittadino, rappresenta uno strumento strategico di pianificazione per mezzo del quale, **a partire dalla disponibilità di asset pubblici, si dà risposta ai diversi fabbisogni**, noti ed emergenti, in tema di efficientamento dei servizi, rigenerazione urbana, benessere delle comunità e valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare.

Per il conseguimento di tali obiettivi, diversi settori comunali collaborano per costruire una visione comune di sviluppo sostenibile della città, in cui il patrimonio pubblico assume funzione servente i fabbisogni della comunità e la sua rigenerazione contribuisce al miglioramento della vita dei cittadini, che tornano a riappropriarsi di spazi abbandonati e in stato di degrado e fino a ieri sottratti al comune godimento, all'erogazione di servizi essenziali, alla vita collettiva e alla crescita sociale.

In questo modo, le operazioni immobiliari non risponderanno unicamente ad esigenze meramente funzionali ed economiche legate alla singola operazione, ma saranno frutto di una progettazione condivisa della "città".

A tal fine, nell'ambito dell'attuazione dell'**Obiettivo di Gruppo OGR25.021.02** del PEG 2025-2027, è stato istituito un **tavolo tecnico interdisciplinare** che vede la partecipazione dei Servizi Patrimonio, Governo del Territorio, Lavori Pubblici e Verde, Progetti Europei, Sviluppo Economico, Servizi Sociali.



## PARTE I – II Quadro Conoscitivo

### 1- Il Patrimonio immobiliare pubblico: inventario e conoscenza

Il Piano trae origine in prima battuta dall’analisi dell’inventario generale degli immobili di proprietà comunale, organizzato attraverso gli elementi significativi che ne permettono la gestione nei processi che lo coinvolgono.

Il report di estrazione dal sistema informativo gestionale restituisce descrizioni e valutazioni dei beni, dando indicazioni utili ad **identificarli in maniera univoca** attraverso schede anagrafiche, rappresentative di:



SITO

denominazione e  
localizzazione del  
cespote

CATASTO

rappresentazione di  
Foglio, Particella, Sub

USO

stato di utilizzo  
dell’immobile

TITOLO

tipologia di contratto  
di assegnazione

Sono inseribili nel Piano i beni attualmente non utilizzati a fini istituzionali o che necessitano di consistenti interventi manutentivi, che esulano dalle attuali politiche di investimento.

### 2- Lo stato dell’arte

L’Amministrazione, nel dare attuazione al Piano e raggiungere gli obiettivi prefissati, attiva un percorso di valorizzazione principalmente individuato per i beni più complessi, da considerare quali strumenti produttivi di valore per la collettività, ossia capitale sociale restituito alla fruizione pubblica. I beni vengono valorizzati con il ricorso agli istituti di partenariato pubblico o pubblico-privato per estrarne valore pubblico e reinserirli nel circuito vitale delle comunità.

Di seguito viene riportato l’elenco dei beni valorizzati, con dettaglio di ubicazione, assegnatario, finalità di intervento:

oggetto e ubicazione	assegnatario	uso	titolo d’uso
palazzo Urbinati - Via Montalti	Servizio Patrimonio	università	concessione
complesso edifici Biblioteca Malatestiana - Piazza Bufalini	Servizio Biblioteca	attività culturali	utilizzo istituzionale
fabbricato ex Casa Bufalini - Via Masini	Servizio Cultura	attività varie	concessione



porta Barriera Cavour, fabbricato di Ponente - C.so Sozzi	Servizio Patrimonio	attività commerciali	concessione
porta Barriera Cavour, fabbricato di levante - C.so Sozzi	Servizio Patrimonio	attività commerciali	concessione
complesso scolastico Carducci - Viale Carducci Via Zara	Servizio istruzione scolastica	istruzione pubblica	utilizzo istituzionale
palazzo del Ridotto - largo Pio VI	Servizio Cultura - Servizio Patrimonio	attività culturali e commerciali	utilizzo istituzionale
fabbricato ex chiesa avventista	Servizi educativi	attività varie	concessione
compendio San Domenico - complesso scolastico e autoparco comunale - Piazza San Domenico	Servizio istruzione scolastica	istruzione pubblica	utilizzo istituzionale
complessro Rocca Malatestiana, Parco della Rimembranza e loggetta Veneziana, parco archeologico Colle Garampo	Servizio Cultura	attività culturali	utilizzo istituzionale
fabbricato ex Pescheria	Servizio Cultura	attività culturali	utilizzo istituzionale
negozi adiacenti fabbricato ex Pescheria	Servizio interventi tutela ecologica	attività varie	utilizzo istituzionale
Compendio Palazzo Comunale - Palazzo Albornoz, Caserma Ordelaffi ed ex Foro Annonario	Servizi vari	attività varie	utilizzo istituzionale
Teatro Bonci	Servizio Cultura	attività culturali	utilizzo istituzionale
appartamento diritto allo studio Via Mura Giardino	Servizio università	università	locazione
alloggi ERP fabbricato Via IV Novembre	Servizio Patrimonio	edilizia residenziale pubblica	locazione
alloggi ERP fabbricato Via Saffi	Servizio Patrimonio	edilizia residenziale pubblica	locazione
alloggio ERP fabbricato via Mura Porta Fiome	Servizio Patrimonio	edilizia residenziale pubblica	locazione
alloggi ERP fabbricato Piazza Saladini	Servizio Patrimonio	edilizia residenziale pubblica	locazione
alloggi ERP fabbricato Via Riceputi Scevola	Servizio Patrimonio	edilizia residenziale pubblica	locazione
alloggi ERP fabbricati Via Braschi	Servizio Patrimonio	edilizia residenziale pubblica	locazione



alloggi ERP fabbricati Via Paiuncolo	Servizio Patrimonio	edilizia residenziale pubblica	locazione
alloggi ERP fabbricati Via Roverella	Servizio Patrimonio	edilizia residenziale pubblica	locazione

L'elenco si integra con i beni sotto rappresentati, oggetto del Piano di Rifunzionalizzazione:

<b>oggetto e ubicazione</b>	<b>assegnatario</b>	<b>uso</b>	<b>titolo d'uso</b>
Palazzo O.I.R.	Servizio Lavori Pubblici	lavori in corso	da definire*
Bonci – Ridotto	Servizio Lavori Pubblici	non utilizzato	da definire
Sant'Agostino	Servizio Patrimonio	non utilizzato	da definire
Palazzo Guidi	vari	vari	vari
Palazzo Mazzini Marinelli	Servizio Lavori Pubblici	lavori in corso	da definire**
Portaccia	---	non utilizzato	da definire
Porta Fiume	Servizi Sociali	non utilizzato	concessione
ex Lazzaretto	Servizio Patrimonio	non utilizzato	da definire
ex Mulino di Serravalle	Servizio Patrimonio	non utilizzato	da definire
ex scuola Materna Saffi	Servizio Patrimonio	lavori in corso	da definire***
ex Bagni Pubblici	Servizio Patrimonio	non utilizzato	da definire

\* prevista Pinacoteca comunale

\*\* prevista Casa della Musica

\*\*\* previsto servizio notturno per "senza dimora"



## **PARTE II – La fase di formazione del Piano**

Il Piano individua una metodologia che consente di migliorare nel tempo la conoscenza e la gestione del patrimonio comunale, in modo da garantire una **pianificazione aperta, ciclicamente monitorabile e implementabile con il mutare delle esigenze.**

Le attività da mettere in atto, nell’ambito della gestione del patrimonio immobiliare pubblico inserito nel piano, sono articolate in tre fasi:



conoscenza e regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale di ogni bene immobile

valutazione delle potenzialità di migliore gestione (piano di gestione / studio di fattibilità)

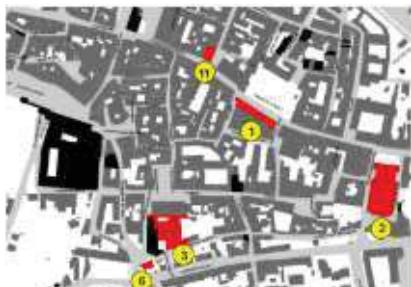
individuazione della strategia per la valorizzazione

per **permettere il controllo e la verifica degli aspetti tecnici ed economico-finanziari** e garantire efficaci scelte di gestione, trasformazione e rifunzionalizzazione col maggior grado di sostenibilità possibile.

### **1- Il sistema di conoscenza e di analisi**

Lo stato di fatto dei beni (elenchi estratti dall’inventario, schede immobili, mappe) rappresenta il punto di partenza per la definizione della strategia per la valorizzazione.

E’ costituito da schede tecniche allegate al Piano ed è composto da:



**quadro d’insieme** (mappa immobili), che evidenzia la collocazione dei beni inseriti nel Piano nel territorio comunale

ELABORATO INFORMATIVO SUL PATRIMONIO COMUNALE				
oggetto o imprenditore	descrizione	val.	valore d'uso	grado di conoscenza
1 Palazzo D'Adda	Servizio Città e Pubblico	valore in corso	da definire**	non det.
2 Bosco - Boschetto	Servizio Città e Pubblico	non attivabile	da definire	non det.
3 Terreno Pubblico	Servizio Pubblico	non attivabile	da definire	non det.
4 Palazzo Lanza	N.D.	N.D.	N.D.	N.D.
5 Palazzo Museo Nazionale	Servizio Città e Pubblico	valore in corso	da definire**	non det.
6 Palazzo	N.D.	N.D.	N.D.	N.D.
7 Villa Pellegrini	Servizio Pubblico	non attivabile	da definire	non det.
8 via Lucchetto	Servizio Pubblico	non attivabile	da definire	non det.
9 terreno di Cesenatico	Servizio Pubblico	non attivabile	da definire	non det.
10 caserma-Museo dei Gatti	Servizio Pubblico	valore in corso	da definire**	non det.
11 ex Magazzini Frumentari	Servizio Pubblico	non attivabile	da definire	non det.

**elenco sintetico dei beni**, estratto dall’Inventario Beni Immobili, con alcuni elementi di valutazione degli stessi



**schede descrittive** dei singoli beni o dei complessi immobiliari



L'elenco sintetico dei Beni riporta un campo relativo allo **stato di occupazione**, che permette di dividere le unità immobiliari libere da quelle occupate, indicando in quest'ultimo caso la tipologia dell'atto di disposizione attualmente vigente (affitto, locazione, comodato, uso).

A completamento dello stesso è riportato un "**giudizio di valore**" sommario (grado di complessità bassa – media - alta) rispetto al processo di valorizzazione da avviare e di regolarizzazione, oggetto di periodica revisione al fine di minimizzare progressivamente le difficoltà.

Nelle schede relative agli immobili è inserita una **sintetica relazione** relativa alla contestualizzazione territoriale del bene, alle caratteristiche costruttive e dimensionali, allo stato di manutenzione e di utilizzazione, corredata da un maggiore **dettaglio fotografico**; viene altresì data indicazione circa la progettualità, da intendersi in evoluzione e flessibile, ipotizzabile per il bene in relazione al grado di complessità assegnato e alle attuali esigenze dell'ente.

L'analisi è supportata dallo studio «*Nessuno possiede le città - Piano strategico per il futuro del centro storico di Cesena*» affidato nel 2020 dall'Amministrazione a professionisti esterni, avente ad oggetto l'elaborazione di strategie migliorative per lo sviluppo del centro storico di Cesena; l'analisi condotta vede *al centro del cambiamento le persone e le loro relazioni*.

In particolare, il lavoro evidenzia come, sul piano culturale, nel Centro Storico di Cesena sono concentrate le sedi dei cinque poli fondamentali della città: libro, immagine d'arte, immagine tecnologica, musica, attività teatrale.

Non tutti risultano attualmente collocati in spazi adeguati: per alcuni sono in corso risistemazioni già programmate e che verranno completate a breve, mentre per altri occorre mettere mano a progetti che si potranno realizzare in tempi medio-lunghi, a fronte del reperimento di adeguati finanziamenti. Altri contenitori, attualmente in disuso, richiedono infine una riflessione di più lunga prospettiva, sia per la loro destinazione d'uso che per la loro realizzazione.

Si annoverano a tal riguardo:

- il complesso della Malatestiana;
- il teatro Bonci, per cui è previsto il recupero dell'agibilità del Ridotto, nel quale si potranno ad esempio accogliere e coordinare attività e sperimentazioni delle compagnie e delle associazioni culturali presenti a Cesena;
- il Palazzo Mazzini-Marinelli, i cui spazi sono in grado di accogliere, ad ultimazione dei lavori in programma, il Conservatorio Bruno Maderna e sulla Scuola di Musica Arcangelo Corelli, oltre a vere e proprie attività concertistiche;
- il Palazzo O.I.R., che ad ultimazione dei lavori in corso, sarà sede della nuova Pinacoteca comunale;
- Palazzo Guidi ed il complesso di Sant'Agostino, a "naturale" vocazione culturale, ma quest'ultimo attualmente inutilizzabile.

## 2- L'individuazione della strategia

È confermato il percorso già intrapreso di valorizzazione per alcuni beni di particolare complessità e potenzialità rispetto allo sviluppo sociale, economico e culturale del territorio; tra questi sono



presenti anche **beni tutelati ad alto valore storico e artistico**, per i quali lo stato di abbandono rappresenta una questione urgente da affrontare con il coinvolgimento della Soprintendenza.

L'obiettivo è quello di coniugare i processi di valorizzazione con la **riqualificazione dei tessuti urbani e del territorio**, attraverso la re-immissione nel circuito vitale delle comunità dei beni immobili per estrarne valore pubblico.

La **progettualità** ipotizzata per il bene, ove definita, è un elemento evidenziato nelle schede, passibile di **modifiche ed aggiornamenti** a seguito del processo di attuazione del piano attraverso acquisizione di conoscenze, analisi e stime, oltre che di ulteriori sopralluoghi esplorativi e qualora emergessero nuovi elementi ed opportunità da un confronto con il territorio.

### 3- Inquadramento urbanistico

Già in fase di analisi del PUG Intercomunale di Cesena - Montiano è emersa la necessità di conservare ed utilizzare il patrimonio storico e artistico del territorio comunale, attraverso un'adeguata fruizione che ne consenta la valorizzazione. La verifica sul patrimonio degli edifici, tesa ad individuare condizioni di sottoutilizzo in vista di un possibile progetto di valorizzazione, è stata concentrata sul centro urbano distinguendo gli immobili di proprietà pubblica e quelli di proprietà privata.

Relativamente agli edifici di proprietà pubblica, l'elaborato "C.7.a dell'Allegato C4" evidenzia gli edifici utilizzati per attrezzature e servizi pubblici secondo i fini istituzionali degli Enti, gli immobili nei quali sono presenti unità destinate ad abitazioni per scopi sociali o attività commerciali e gli edifici che non sono attualmente utilizzati. Per gli edifici inutilizzati o sottoutilizzati o per i quali è previsto il trasferimento dell'attività attualmente presente, sono stati condotti approfondimenti sulle caratteristiche dell'immobile ed elaborata una specifica scheda.

La "*Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale*", elaborato strategico di cui si è dotato il PUG ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017, promuove la valorizzazione di immobili e luoghi simbolici ed identitari, come parte della più ampia strategia di prossimità ("Vivere i quartieri e le frazioni") per la qualificazione della città pubblica e sostiene il riuso degli immobili pubblici individuati nell'Allegato C4 - Patrimonio Pubblico del Quadro Conoscitivo, inclusi i contenitori inutilizzati, poco o parzialmente utilizzati nel Centro Storico, quali, ad esempio, il Complesso di Sant'Agostino, palazzo OIR, ex Mulino di Serravalle, ex Lazzaretto e Palazzo Guidi una volta trasferito il Conservatorio nella nuova sede (Palazzo Mazzini Marinelli).

Al fine di attivare processi di recupero e valorizzazione e contrastare fenomeni di degrado e abbandono, la strategia prevede anche il ricorso alla disciplina degli usi temporanei introdotti dalla L.R. 24/2017, regolamentata dall'art. 5.4.2 delle Norme.

In particolare, gli edifici del presente Piano di Rifunzionalizzazione, molti dei quali soggetti a vincolo della Soprintendenza e, quindi, alle disposizioni del D.Lgs 42/2004, sono già indicati nell'elaborato T2.1 "Quartieri Centro Urbano di Cesena - Strategie" del PUG per interventi di riuso e rigenerazione e nell'elaborato S3 "Assetto Strategico dei centri storici" del PUG come edifici di rilievo o edifici pubblici dismessi/sottoutilizzati da valorizzare.



**Comune  
di Cesena**

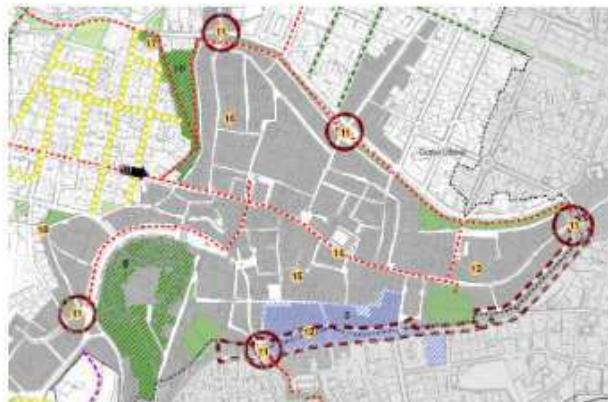
**Settore Servizi Amministrativi,  
Partecipazione e Patrimonio**  
Piazza del Popolo, 10 - 47521 Cesena (FC)  
[protocollo@pec.comune.cesena.fc.it](mailto:protocollo@pec.comune.cesena.fc.it)

0547 356593  
0547 356246  
[segreteria@comune.cesena.fc.it](mailto:segreteria@comune.cesena.fc.it)

Estratto elaborato T2.1 "Quartieri Centro Urbano di Cesena - Strategie"



Estratto elaborato S3 "Assetto Strategico dei centri storici"





## PARTE III – L'attuazione del Piano

### 1- Approvazione e attuazione del piano

Il Piano, redatto in considerazione delle osservazioni dei Settori coinvolti nel tavolo tecnico interdisciplinare, viene approvato dall'Amministrazione Comunale.

Il Processo di Valorizzazione si attua attraverso gli istituti del:



- partenariato pubblico (convenzioni di valorizzazione, convenzioni, accordi ex art. 15, concessioni, locazioni)
- partenariato pubblico/privato ex D. Lgs. n. 36/2023 (Project financing, contratto di disponibilità, cessione di immobili in cambio di opere; concessioni e locazioni; usi temporanei ex art. 16 L.R. 24/2017)

Attraverso questi strumenti, l'Amministrazione promuove le azioni volte ad innescare l'interesse di soggetti pubblici e privati.

Nella valutazione dei progetti di valorizzazione elaborati si terrà prioritariamente conto di:



- realizzazione di percorsi partecipati e sviluppo di partnership con Enti del Terzo Settore;
- partecipazione economica di soggetti pubblici e/o privati
- partecipazione a progetti/ finanziamenti comunitari (risorse UE)

Nella realizzazione del progetto gestionale sarà possibile avvalersi della collaborazione di enti, persone giuridiche pubbliche o private, cittadini e associazioni del territorio.

In caso di beni vincolati *ipso jure* o dichiarati di particolare interesse culturale si osserveranno le disposizioni del D. Lgs. N. 42/2004.

Nel caso di attivazione di percorsi di valorizzazione in partenariato pubblico-privato, è possibile fare riferimento ai diversi istituti che possono costituire strumenti di promozione della qualità dell'intervento, per **coinvolgere e responsabilizzare soggetti terzi secondo principi imprenditoriali**.



A seconda dei casi è da valutare anche l'opportunità di avviare concorsi di idee e di progettazione, intesi come uno degli strumenti possibili per promuovere un confronto di qualità intorno ai temi della rigenerazione urbana, che intende rispondere alle necessità di miglioramento della qualità degli spazi e quindi anche della vita delle persone.

Il metodo con il quale approcciare alla complessità della materia della valorizzazione, rapportata alla complessità della normativa e alla pluralità degli strumenti di attuazione delle politiche strategiche (europee, nazionali e regionali), dovrà necessariamente prevedere **competenze trasversali e una forte cooperazione tra forze pubbliche e private.**

## **2- Gli stakeholder e le modalità di coinvolgimento**

Nell'attuazione del Piano, sarà possibile ed opportuno coinvolgere soggetti, quali cittadini, Associazioni in forma singola o associata, Enti locali/Università ecc..., diversamente ed a vario titolo coinvolti, secondo criteri di trasparenza e pubblicità dei percorsi, tali da favorire la più ampia divulgazione dell'iniziativa e la partecipazione possibile.

## **3- Opportunità di finanziamento per la valorizzazione degli immobili del centro storico**

Le risorse per la valorizzazione del patrimonio edilizio storico si articolano su tre livelli di governance, ciascuno con strumenti specifici:

### **Livello europeo**

- **Horizon Europe:** Programma quadro per la ricerca e l'innovazione 2021-2027 (95,5 miliardi), con cluster dedicati al patrimonio culturale, alle città intelligenti e alla transizione energetica, che finanziano progetti innovativi anche per edifici storici.
- **New European Bauhaus (NEB):** Iniziativa che collega il Green Deal europeo agli spazi di vita, promuovendo progetti che combinano sostenibilità, estetica e inclusione, con particolare attenzione alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.
- **Cofinanziamenti BEI:** Attraverso prestiti a lungo termine e condizioni agevolate, la BEI sostiene progetti di rigenerazione urbana, efficientamento energetico e tutela del patrimonio culturale promossi da enti pubblici, autorità locali e soggetti privati. Particolarmente rilevanti sono le linee di credito dedicate alla riqualificazione urbana sostenibile e al cultural heritage, che possono integrarsi con fondi europei e nazionali, creando pacchetti finanziari più robusti per il recupero degli edifici dei centri storici.

### **Livello nazionale**

- **PNRR - Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza:**
  - a) Missione 1 "Digitalizzazione, Innovazione, Competitività, Cultura e Turismo" con 6,68 miliardi destinati a "Turismo e Cultura 4.0", inclusi fondi per la rigenerazione di borghi storici
  - b) Missione 5 "Inclusione e Coesione" con investimenti per la rigenerazione urbana
  - c) Missione 2 "Rivoluzione Verde e Transizione Ecologica" con risorse per l'efficientamento energetico degli edifici storici pubblici



- **Bando Piani di Sviluppo** – con contributi a fondo perduto finanzia Piani di Sviluppo per la riqualificazione e il riutilizzo di aree, strutture edilizie e complessi immobiliari dismessi o in disuso, con particolare attenzione agli ambiti urbani e ai centri storici.
- **Bando Periferie:** Programma straordinario per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie, che include anche interventi sui centri storici degradati, con finanziamenti fino a 40 milioni per città metropolitane e capoluoghi.
- **Bandi del Ministero della Cultura:**
  - a) Piano Strategico "Grandi Progetti Beni Culturali": stanziamenti fra 30 e 65 milioni per interventi di restauro, recupero strutturale, rifunzionalizzazione, miglioramento dell'accessibilità e valorizzazione di beni culturali di interesse (es. recupero di palazzi storici, valorizzazione di siti UNESCO)
  - b) Fondo per la tutela del patrimonio culturale: programma triennale per uno stanziamento di 100 milioni annui con focus su restauro, recupero e conservazione immobili
  - c) Programmi di Art Bonus per il mecenatismo culturale con benefici fiscali
- **Finanziamenti tramite soggetti istituzionali dedicati allo sviluppo economico e alla gestione del patrimonio immobiliare pubblico:**
  - a) **Invitalia** gestisce diversi incentivi e bandi per la rigenerazione urbana, turismo culturale e creazione di imprese nei centri storici – esempio “Contratti di Sviluppo” per grandi progetti di valorizzazione turistica e culturale, e i bandi settoriali per il recupero di immobili da destinare ad attività economiche e ricettive.
  - b) **Cassa Depositi e Prestiti** - offre finanziamenti a medio-lungo termine per enti locali e soggetti pubblici destinati alla riqualificazione del patrimonio immobiliare, inclusi edifici storici. Attraverso il Fondo Investimenti per l'Abitare e altre linee dedicate, CDP sostiene progetti di rigenerazione urbana, housing sociale in contesti storici e valorizzazione di immobili pubblici dismessi.
  - c) **Invimit** gestisce fondi immobiliari pubblici per la valorizzazione del patrimonio immobiliare dello Stato e degli enti territoriali. Attraverso i propri fondi, può acquisire, riqualificare e rifunzionalizzare edifici storici pubblici, anche nei centri storici, favorendone il recupero e la messa a reddito con finalità culturali, turistiche o sociali.

#### Livello regionale

- **Bandi di rigenerazione urbana regionale:** Finanziati principalmente attraverso il Fondo per lo Sviluppo e la Coesione (FSC) questi bandi supportano interventi di riqualificazione fisica, funzionale ed economica dei centri storici, con contributi che possono coprire fino al 70-80% dei costi ammissibili.
- **Programmi Operativi Regionali (POR):** All'interno della programmazione 2021-2027, molte regioni hanno previsto assi dedicati alla valorizzazione del patrimonio culturale e alla rigenerazione urbana, con focus sui centri storici. In particolare, la RER, gli assi prioritari comprendono a) azioni specifiche per il recupero di edifici storici e la rigenerazione di aree urbane degradate, con particolare attenzione ai centri storici b) interventi per l'efficientamento energetico del patrimonio edilizio pubblico, applicabili anche agli edifici storici nel rispetto dei vincoli architettonici.
- **Fondi per l'efficientamento energetico:** Bandi specifici per il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici storici, nel rispetto delle loro caratteristiche architettoniche



**Comune  
di Cesena**

**Settore Servizi Amministrativi,  
Partecipazione e Patrimonio**  
Piazza del Popolo, 10 - 47521 Cesena (FC)  
[protocollo@pec.comune.cesena.fc.it](mailto:protocollo@pec.comune.cesena.fc.it)

0547 356593  
0547 356246  
[segreteria@comune.cesena.fc.it](mailto:segreteria@comune.cesena.fc.it)

- **Bando per Riqualificazione energetica:** bando specifico per interventi di efficientamento energetico e adeguamento sismico degli edifici pubblici, con particolare attenzione agli edifici situati nei centri storici.



## **PARTE IV – Valutazione annuale**

Il Piano prevede una valutazione annuale, al fine di individuarne lo stato di attuazione e l'eventuale necessità di revisione. Questa supervisione sarà in capo ad un gruppo interdisciplinare di lavoro.

La valutazione analizzerà i risultati dei singoli processi e del Piano intero, per rilevare eventuali punti critici ed implementare successivi aggiornamenti e/o revisioni del Piano stesso.

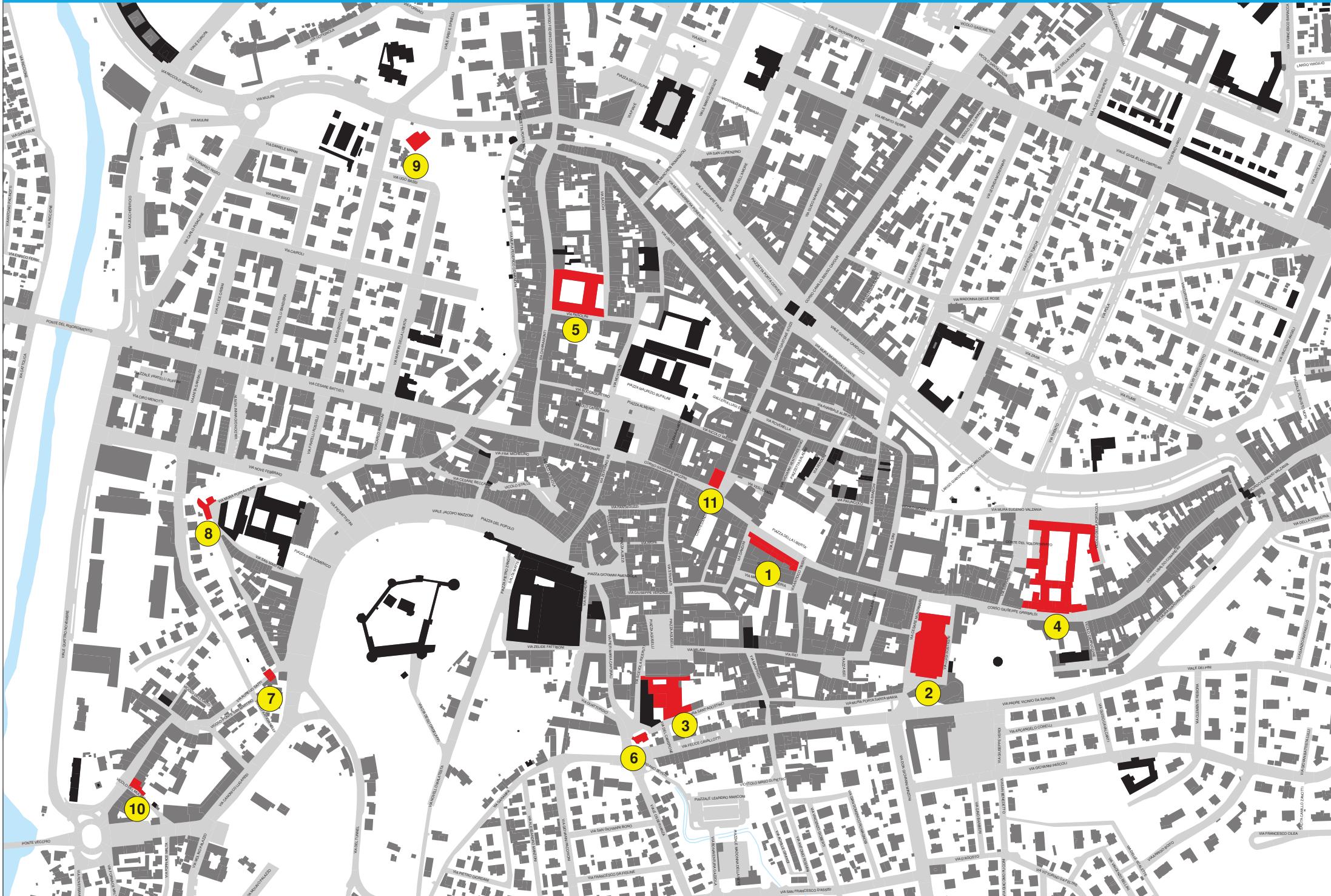
### **ALLEGATI - LE SCHEDE DEGLI IMMOBILI**

**Quadro d'insieme (mappa immobili)**

**Elenco sintetico dei beni**

**Beni da valorizzare (schede)**

## PIANO VALORIZZAZIONI



**ELENCO SINTETICO DEI BENI**

<b>n</b>	<b>oggetto e ubicazione</b>	<b>assegnatario</b>	<b>uso</b>	<b>titolo d'uso</b>	<b>grado complessità</b>
1	Palazzo O.I.R.	Servizio Lavori Pubblici	lavori in corso	da definire*	medio
2	Bonci – Ridotto	Servizio Lavori Pubblici	non utilizzato	da definire	medio
3	Sant'Agostino	Servizio Patrimonio	non utilizzato	da definire	alto
4	Palazzo Guidi	vari	vari	vari	alto
5	Palazzo Mazzini Marinelli	Servizio Lavori Pubblici	lavori in corso	concessione	medio
6	Portaccia	Servizio Patrimonio	non utilizzato	da definire	medio
7	Porta Fiume	Servizi Sociali	non utilizzato	concessione	basso
8	ex Lazzaretto	Servizio Patrimonio	non utilizzato	da definire	alto
9	ex mulino di Serravalle	Servizio Patrimonio	non utilizzato	da definire	alto
10	ex scuola Materna Saffi	Servizio Patrimonio	lavori in corso	da definire**	basso
11	ex Bagni Pubblici	Servizio Patrimonio	non utilizzato	da definire	basso

\* prevista Pinacoteca comunale

\*\* previsto servizio notturno per "senza dimora"



## LOCALIZZAZIONE

Il Palazzo, sito in Corso Giuseppe Garibaldi n. 12, occupa il lato nord dell'isolato compreso tra corso Giuseppe Garibaldi, via Tiberti, via Martiri d'Ungheria, via Dandini e comprende quanto rimane dell'antico edificio e locali costruiti negli anni Cinquanta.

## DESCRIZIONE

Costruito alla fine del XVIII secolo su progetto dell'architetto milanese Agostino Azzolini in collaborazione con il cesenate Sebastiano Sassi, il Palazzo dell'Ospedale e delle Istituzioni Riunite (O.I.R.) sorge sul sito del quattrocentesco Ospedale del SS. Crocifisso (una delle opere architettoniche volute da Malatesta Novello per la città di Cesena).

L'odierno Palazzo è a tutt'oggi fra gli edifici più raggardevoli della città: la facciata su corso Garibaldi, mantiene intatte le forme neoclassiche originali e si fregia di un antico portone d'ingresso in legno intarsiato, opera di Giorgio Razzani (1631). La parte posteriore, adibita ad ospedale fino al periodo napoleonico ed a brefotrofio fino alla fine dell'Ottocento, è stata demolita negli anni Cinquanta del secolo scorso per lasciare posto ad un condominio con sottostante galleria. Il Palazzo dopo aver ospitato la direzione generale dell'Azienda USL cittadina è stato ceduto dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Cesena al Comune di Cesena nel 2019 con l'impegno di farne la sede espositiva di dipinti provenienti da varie collezioni cittadine (dell'Azienda USL – Romagna, della Fondazione Cassa di Risparmio di Cesena, del Crédit Agricole, del Comune di Cesena).

La parte antica, realizzata in muratura tradizionale, è distribuita su tre livelli:

- al piano terreno abbiamo un portico di diciassette arcate;
- al primo piano abbiamo la grande galleria, lunga oltre 70 metri, larga mediamente 4,5 metri, alta oltre 6 metri; è coperta con volte a botte alternate a volte a crociera. Su questa si aprono numerose porte che la collegano allo scalone monumentale e ai locali retrostanti (anche questi ultimi originali perché risparmiati dalle demolizioni del secolo scorso);
- al secondo piano abbiamo l'ex archivio e alcuni locali di servizio;
- la copertura è del tipo tradizionale a falde, il cui manto è in coppi di laterizio.

La parte del Palazzo che fronteggia via Tiberti (ala Tiberti) è quella realizzata negli anni



# Palazzo O.I.R.



Comune  
di Cesena



Cinquanta, con struttura in pilastri e travi in cemento armato, ed è anch'essa distribuita su tre livelli, ma solo a partire dalla quota della grande galleria e con una sequenza di piani sfalsata rispetto ai livelli antichi.

Ospita locali di servizio e l'originale scalone monumentale, rimontato nella posizione attuale dopo le trasformazioni del XX secolo insieme alle lapidi che riportano i nomi dei benefattori delle istituzioni caritative della città. La copertura è in parte a terrazza praticabile, in parte a falda tradizionale con manto in coppi.

Dal portico che si affaccia su Corso Giuseppe Garibaldi si varca il portone d'ingresso e si accede al vano dello scalone monumentale che conduce al primo piano.

Una porzione delle unità immobiliari rientra nella parte di fabbricato oggetto di un progetto di demolizione e ricostruzione ad uso negozi, uffici ed abitazioni a fine anni '50.



## DATI CATASTALI

Porzione di edificio che comprende i piani primo secondo e terzo, oltre che il vano ingresso e scala esclusiva al piano terreno, nonché vani di cantina al piano interrato, il tutto così censito:

C.T. - Foglio n. 126 particella n. 290 di mq 2.714

C.F. - Foglio n. 126 particella n. 290, sub 11 di mq 1.450 e sub 12 di mq 116

Alle suddette unità immobiliari sono comuni l'ingresso al piano terra, il vano scale, il disimpegno ed il terrazzo.

C.F. - Foglio n. 126 particella n. 290, sub 4 di 34 mq, sub 10 di 15 mq, sub 57 di 257 mq.



-  centro storico e nuclei storici minori (4.5 e 4.6)
-  Edifici tutela monumentale (DLgs 42/2004) in ambito urbano

## INQUADRAMENTO URBANISTICO

Individuato come "edificio monumentale in ambito urbano" (*Tavola T.1.2 – Trasformabilità Centro*), e classificato come "edificio pubblico dismesso sottoutilizzato da valorizzare" (*Tavola S3 - Assetto Strategico dei Centri Storici*).

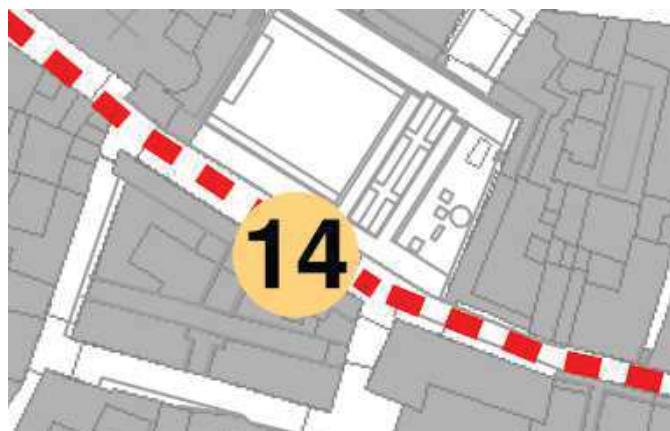
Anche la SQUEA all'art. 5.3.1 ne prevede il riutilizzo e all'art. 3.2.1 l'attuazione di progetti per la Nuova Pinacoteca.

Categoria di intervento: Restauro scientifico/Ristrutturazione edilizia (*Tavola "T.3.1 Categorie Intervento CS"*).

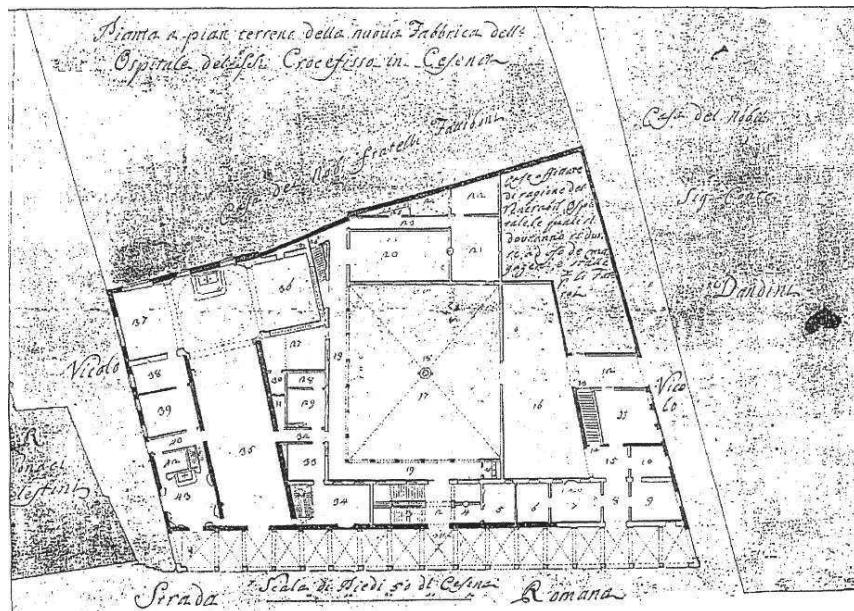
Provvedimenti di tutela: Decreto Ministeriale n. 531 del 04.01.2006 dichiara l'interesse culturale del bene.

La carta della Tutela Monumentale predisposta dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ravenna – Forlì Cesena – Rimini vincola l'immobile ai sensi del comma 1 dell'art.12 del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42.

Usi: Quelli previsti dall'art. 4.6.6 delle Norme del PUG.



14 Rigenerazione/riuso grandi contenitori Centro Storico (Palazzo OIR)



## RELAZIONE STORICA

Originariamente l'edificio era denominato Ospedale del SS.mo Crocefisso, detto anche di S. Luca o Grande Cappella della Madonna di S. Lazzaro. Di origini molto antiche, la fabbrica dell'ospedale del SS.mo Crocefisso fu ampliata nel 1403, utilizzando i materiali ricavati dalle demolizione dell'Ospedale di S. Giorgio che era situato fuori Porta Cervese. Con bolla papale, l'edificio divenne il principale ospedale cittadino e ad esso furono riuniti gli altri istituti interni ed esterni alle mura della città; successivamente, nel 1452, Domenico Malatesta ne ordinò la totale ricostruzione. Nelle cronache del tempo sono riportate diverse citazioni che testimoniano interventi e migliorie negli anni 1582 (rifacimento di n° 5 archi verso via Dandini) e 1626 (Restauro della facciata nella parte del portico verso la Casa Dandini).

Numerose dispute contraddistinsero l'amministrazione dell'istituto, retto allo stesso tempo da ecclesiastici e secolari, e nel corso del Settecento per ben due volte venne posta "sotto al governo d'un Delegato avendo li Partiti sconsonanti dellì Priori fra essi posto in diffidenza".

Quando venne decisa la ricostruzione della facciata dell'ospedale, poi estesa all'intero complesso, l'incarico progettuale venne affidato all'architetto milanese Agostino Azzolini, che elaborò un grandioso progetto nel 1775.

I lavori, iniziati nel 1776, si conclusero solo nel 1795 e alla costruzione, la cui fisionomia stilistica neoclassica riflette il clima riformista settecentesco radicato nelle regioni centrosettentrionali e nella stessa Romagna, collaborò anche il tecnico cesenate Sebastiano Sassi.

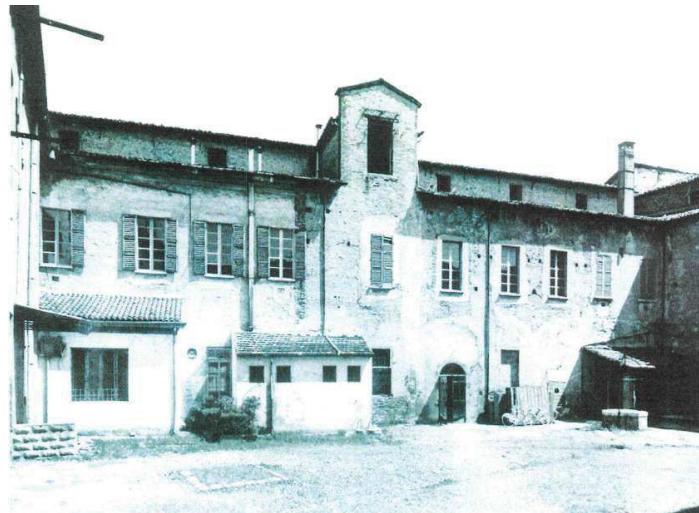
Durante i lavori, vennero alla luce diciotto colonne marmoree che sostenevano il vecchio portico di facciata dell'ospedale e avevano al di sotto dei capitelli gli stemmi del signore di Cesena e del Vescovo Antonio Malatesta. Con L'occasione venne demolita la piccola cappella del SS.mo Crocefisso, posta alla fine del portico in prossimità di Palazzo Dandini, sostituita poi da un'altra, in epoca più recente, dedicata alla Madonna di S. Lazzaro ed inaugurata all'inizio del 1897 (anch'essa demolita nel corso della profonda ristrutturazione degli anni Cinquanta del Secolo scorso).

Per la costruzione della nuova fabbrica, fu in gran parte utilizzato materiale di recupero

# Palazzo O.I.R.



Comune  
di Cesena



dei vecchi fabbricati demoliti, mentre le strutture di rivestimento dell'imponente facciata furono fatte arrivare dall'Istria. All'ingresso principale fu rimontato il grande portone ligneo, intagliato e intarsiato, opera dell'ebanista cesenate Giorgio Razzani che lo realizzò nel 1631.

Dopo la ristrutturazione il complesso continuò ad assolvere alla sua funzione di ospedale, riservato alle femmine e affidato, nel 1797, alla gestione di amministratori civili; successivamente venne ospitato nel complesso rinnovato anche l'orfanotrofio cittadino. I maschi vi potevano essere mantenuti fino al compimento del diciottesimo anno di età, mentre le femmine fino al matrimonio o alla morte.

Il 23 febbraio 1808, in esecuzione del decreto che sanciva il passaggio degli enti di pubblica beneficenza alle dipendenze del Ministero dell'Interno, il Podestà nominò membri della Congregazione della Carità, che gestiva l'ospedale, egli stesso e sei cesenati più il Vescovo. Prendeva così forma precisa il disegno di gestione laica degli enti assistenziali fino ad allora sempre spettanti all'organizzazione ecclesiastica.

Nel novembre del 1810, la Congregazione di Carità chiese alla Deputazione d'Ornato di Cesena il permesso di aprire nove botteghe sotto il portico dell'Ospedale, presentandone il progetto a firma di C. Brunelli. Poco dopo la realizzazione delle botteghe, l'Ospitale delle Donne venne trasferito nel Convento di S. Domenico, da allora e per tutto l'Ottocento ospedale civico.

Ormai dismesso e fortemente danneggiato, la parte posteriore del complesso ospedaliero è stata demolita nel 1954 per lasciare posto ad un condominio con sottostante galleria commerciale e di transito (Galleria O.I.R.). Il progetto ha previsto la conservazione del solo corpo allungato sul Corso Garibaldi mentre i retrostanti fabbricati sono stati completamente





demoliti per fare posto, lungo il perimetro, ad un corpo edilizio a "U" a tre piani, con destinazione a residenza ed uffici ed al centro ad una galleria commerciale, ad un piano, con copertura piana. Con la nuova riorganizzazione del lotto, è stata aperta nella parte retrostante la via Martiri d'Ungheria.

## STATO IMMOBILE - VALORIZZAZIONE

Parte del Palazzo, piano primo e secondo, dopo aver ospitato la direzione generale dell'Azienda USL cittadina è stato donato dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Cesena al Comune di Cesena nel 2019, con l'impegno di farne la sede espositiva di dipinti provenienti da varie collezioni cittadine (sub. 11 e 12 – oggetto di Decreto di vincolo del 04.01.2006).

Nel corso del 2024, a seguito di una procedura espropriativa, il Comune di Cesena è entrato in possesso di un negozio (sub 4) che si affaccia su corso Giuseppe Garibaldi, da utilizzare come accesso alla futura Pinacoteca in corso di restauro ed ha acquistato un altro negozio che si affaccia sulla galleria realizzata nel XX secolo (sub 10) e un'ampia unità immobiliare che si sviluppa interamente a piano interrato (sub 57), queste ultime utilizzate più di dieci anni fa come pubblico esercizio (ex pub).

L'unità immobiliare sub 4 attualmente si sviluppa su due piani, in quanto è stato realizzato un soppalco accessibile tramite scala in legno, che verrà demolito nel corso dei lavori della Pinacoteca.

Le unità immobiliari sub 10 e 57 si sviluppano su due piani; l'ingresso, direttamente accessibile dalla galleria interna al fabbricato, è situato a piano terra tramite un piccolo negozio con porta d'accesso e vetrina similare alle attività presenti nella galleria stessa; la parte restante dell'immobile, completamente sviluppata a piano interrato, accessibile tramite una scala di collegamento con tratti curvilinei, occupa l'ingombro della galleria per la sala principale e diversi vani interrati collocati sotto i corpi dei negozi e in parte sotto il nucleo dell'edificio storico.

Tali locali andranno trasformati architettonicamente e attrezzati tecnologicamente per renderli adatti allo scopo di ospitare tutte le funzioni di cui un museo moderno deve poter disporre, quali l'archivio, il deposito dei dipinti non esposti e il laboratorio per interventi di restauro.



## STIMA COSTI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Sono in corso i lavori di "RISTRUTTURAZIONE, RESTAURO, CONSOLIDAMENTO E RECUPERO DEI LOCALI DI PALAZZO O.I.R. NUOVA SEDE DELLA PINACOTECA DELLA COLLEZIONE DI ARTE ANTICA", ad opera della ditta C.O.I.R.

### Costo dell'opera

7.190.000,00€

### Finanziamento dell'opera

3.000.000,00€ Mibact, Fondi 2007-2013 programma integrativo D.M. n.27 del 11/01/2018;

2.500.000,00€ MiC, Piano Strategico "Grandi Progetti Beni Culturali" - Ripartizione delle risorse annualità 2023, D.M. n.309 del 01/08/2022;

1.220.000,00€ mutuo;

470.000,00€ bilancio comunale;

**Approvazione del progetto esecutivo** con Determina dirigenziale n. 864/2024.

# Palazzo O.I.R.



Comune  
di Cesena



# Bonci - Ridotto



Comune  
di Cesena

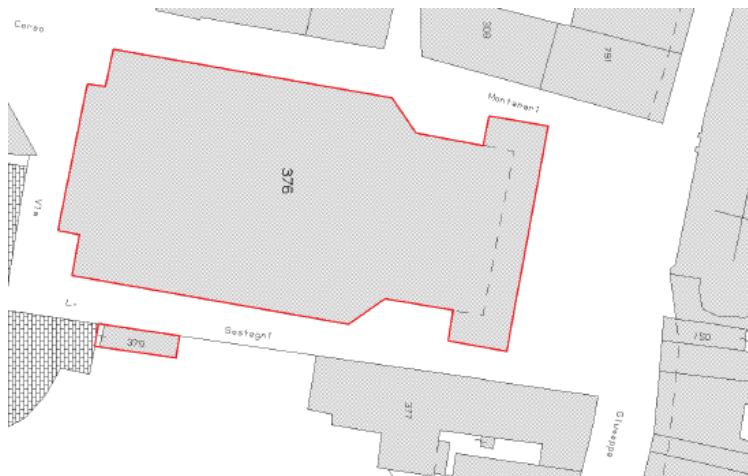


## LOCALIZZAZIONE

Il Teatro Comunale è situato nel centro storico della città di Cesena, si affaccia su Piazza Guidazzi, su via Montanari e sulla via Sostegni, nei pressi dei giardini pubblici "G. Verdi" e della chiesa dei Servi.

## DESCRIZIONE

Il fabbricato si compone di cinque piani fuori terra, più interrato. Con accesso indipendente posto a fianco di quello del teatro, costituiscono il "Ridotto" i locali posti al piano primo, secondo e terzo del complesso, con affaccio su piazza Guidazzi e C.so Montanari.



## DATI CATASTALI

Porzione di edificio che comprende i piani primo secondo e terzo, oltre che il vano ingresso e scala esclusiva al piano terreno, nonché vani di servizio al piano interrato, il tutto così censito:

C.T. - Foglio n. 126 particella n. 376 di mq 2.854

C.F. - Foglio n. 126 particella n. 376, sub 6 di mq 1.678



- █ centro storico e nuclei storici minori (4.5 e 4.6)
- Edifici tutela monumentale (DLgs 42/2004) in ambito urbano
- dotazioni territoriali pubbliche (5.3) e private (5.3.5.8)

## INQUADRAMENTO URBANISTICO

Individuato come "edificio monumentale in ambito urbano" (Tavola "T.1.2 – Trasformabilità Centro"), e classificato come "edificio di rilievo" (Tavola "S3 - Assetto Strategico dei Centri Storici").

Categoria di intervento: Restauro scientifico (Tavola "T.3.1 Categorie Interventi CS").

Provvedimenti di tutela: Decreto Direzione Regionale del 28/03/2008.

Usi: Quelli previsti dall'art. 4.6.6 delle Norme del PUG.

## RELAZIONE STORICA

Il teatro comunale Alessandro Bonci fu edificato tra il 1843 e il 1846, sul sito dell'antico teatro nobiliare di Palazzo Spada (già Palazzo Alidosi), costruito tra il 1500 e il 1550.

Il teatro, di tipica struttura "all'italiana" di forma ovale, con platea a tre ordini di palchi, venne affittato dal Municipio nel 1828: da allora fino al 1843, anno della sua demolizione avvenuta per lasciar luogo al costruendo Teatro Comunale poi Bonci, continuò a proporre una attività importante, assai simile a quella che caratterizzerà dal 1846 il teatro nuovo.

La nuova costruzione del teatro Comunale è decisa il 02/01/1838, sotto la presidenza del Gonfaloniere Marchese Francesco Almerici. Il Palazzo Alidosi, che conteneva in sé il teatro Spada, era già stato acquistato dal Municipio nel 1829 e sotto Masini, Gonfaloniere, si acquistarono anche le case e le aree adiacenti per scegliere poi nell'architetto Ghinelli di Sinigaglia il progettista del Teatro.

# Bonci - Ridotto



Comune  
di Cesena



Per la presenza di un corso d'acqua sotterraneo, le fondazioni vennero costruite su pali di legno che sostengono una gabbia muraria perimetrale, che contiene a sua volta singole unità funzionali e un grande tetto retto da enormi capriate.

Il nuovo Teatro, che domina una piccola piazza (P.zza Mario Guidazzi), si distingue nel tessuto urbano per la maestosità dei volumi e per l'insieme sobrio, ma efficace, delle decorazioni. Lo stile neoclassico adottato in tutta la costruzione emerge soprattutto nella facciata dalle rigorose proporzioni: ad un lungo portico inferiore parallelo all'antistante via Emilia (ora Corso Giuseppe Garibaldi), sono sovrapposte una balconata, divisa in sette parti da semicolonne ioniche, e un timpano triangolare con lo stemma del Comune.

Al secondo piano, sopra l'atrio, venne ricavato dal Ghinelli il Casinò del Teatro, con proprio scalone di accesso, una antisala, sei sale secondarie e un'ampia sala centrale, utilizzata in epoche diverse sia per le conferenze sia per concerti. Sul fondo della sala centrale, sorge un terrazzino, adibito ad uso orchestra che dà diretto accesso al secondo ordine dei palchi mediante una porta e una ripida scala: sulle pareti laterali sono aperti alcuni palchi-finestre che comunicano con i soffitti. In questi locali si colloca quello che è stato poi denominato "Ridotto".



## STATO IMMOBILE

L'immobile in oggetto si trova in discreto stato di manutenzione e conservazione. Nel bilancio del 2020 l'Amministrazione ha previsto 560.000,00 € per un intervento di rinforzo dei solai così da renderli portanti per un utilizzo pubblico, il cui progetto preliminare è stato approvato con delibera di Giunta comunale n. 402 del 14/12/2021. Successivamente sono stati fatti solo interventi di manutenzione localizzati.



## STATO VALORIZZAZIONE

E' volontà dell'Amministrazione destinare i locali del Ridotto allo svolgimento di attività culturali, la cui precisa definizione sarà oggetto di successivi approfondimenti.

## STIMA COSTI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Tenuto conto che al rafforzamento strutturale dei solai si deve accompagnare anche la rifunzionalizzazione degli spazi adeguandoli per servizi igienici, accessibilità, sicurezza antincendio, impianti, ecc., il progetto di cui alla delibera GC. 402/2021 va considerato come parte di un intervento più complesso e costoso ancora non adottato dall'Amministrazione.

## COSTO DELL'OPERA

In assenza dell'intero progetto, il costo del restauro e della rifunzionalizzazione dell'intero Ridotto può quindi essere così stimato parametricamente:  
superficie 1.000 mq x 1.500 €/mq = 1.500.000,00 €



# Bonci - Ridotto



# Complesso Sant'Agostino



Comune  
di Cesena



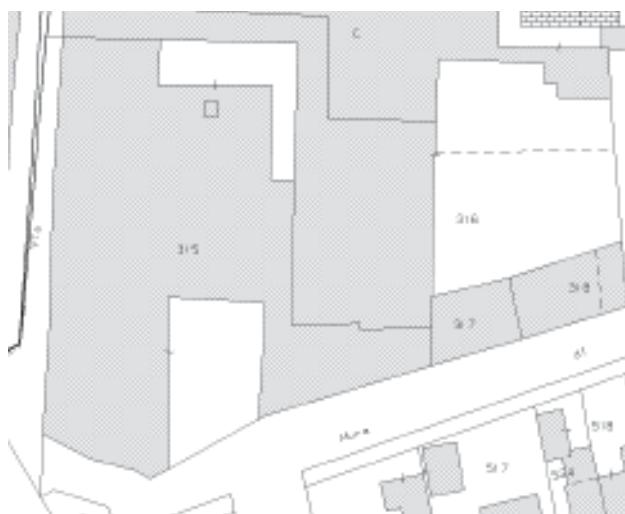
## LOCALIZZAZIONE

Comune di Cesena, Via Mura Sant'Agostino, 22

L'immobile denominato "ex complesso conventuale di Sant'Agostino", adiacente alla chiesa omonima, è situato nel centro storico della città di Cesena e delimitato da piazza Aguselli, via Riceputi Scevola e via Mura S. Agostino.

L'intero complesso è ubicato a ridosso delle mura storiche, sito a sud del Centro Storico, nelle immediate vicinanze del Municipio Comunale, in una zona attraversata da una arteria principale della città e ben servita da parcheggi e servizi vari.

Attualmente l'edificio è distinto in due proprietà, quella comunale e quella della parrocchia di Sant'Agostino.



## DESCRIZIONE

Il complesso conventuale sorto su un terreno pianeggiante, si sviluppa su una pianta di forma irregolare articolata con i diversi corpi di fabbrica intorno ai chiostri, con la chiesa, gli edifici conventuali, il campanile. Il complesso è prevalentemente orientato su una direttrice nord-sud. I paramenti esterni degli edifici sono prevalentemente in muratura in cotto, a vista.

## DATI CATASTALI

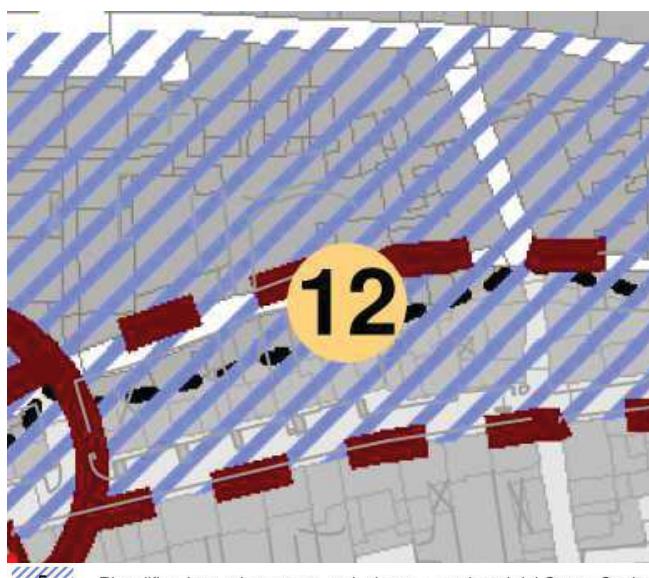
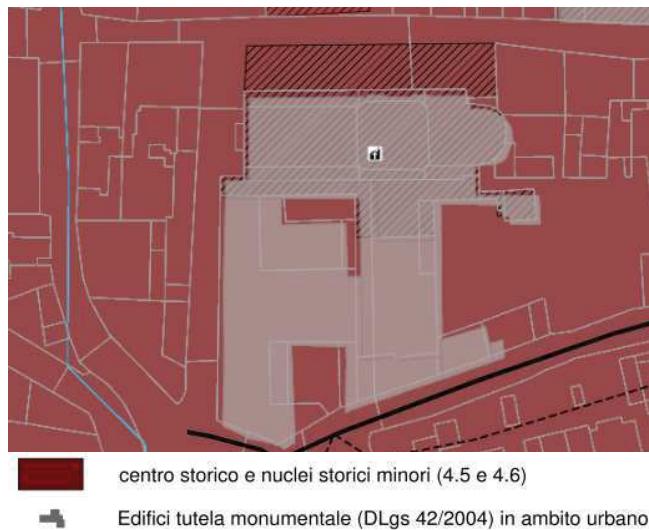
C.T. - Foglio n. 126 particella n. 315-316 di mq 1.940

C.F. - Foglio n. 126 particella n. 315 sub 8 graffata alla particella 316 sub 9

# Complesso Sant'Agostino



Comune  
di Cesena



5 Riqualificazione urbana parte sud, piazza e parcheggi del Centro Storico

12 Rigenerazione/riuso grandi contenitori Centro Storico (Sant'Agostino)

## INQUADRAMENTO URBANISTICO

Immobile attualmente inutilizzato, è stato oggetto di uno studio di recupero dell'Università a scopo museale, in quanto il previgente PRG aveva definito come destinazione per l'immobile *attrezzature pubbliche di quartiere – Musei*. Recentemente è stata rifatta la copertura del "Camerone", ma la restante parte è in stato di degrado.

Categoria di intervento: Restauro scientifico (*Tav. T.3.1 Categorie Intervento CS*).

Provvedimenti di tutela: Decreto Ministeriale n. 2652 del 08/04/2005 dichiara l'interesse culturale del bene. L'immobile è quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel D. Lgs. n. 42/2004.

Autorizzazione alla concessione d'uso: Autorizzazione all'alienazione n. 972 del 28/12/2006, Autorizzazione all'alienazione mediante permuta n. 132 del 04/02/2003 dalla Diocesi di Cesena Sarsina al Comune di Cesena; dichiarazione interesse e Autorizzazione alienazione del 27/01/2003.

Usi: Quelli previsti dall'art. 4.6.6 delle Norme del PUG.

## RELAZIONE STORICA

La data di fondazione del monastero risulta alquanto incerta e contraddittoria; comunque analizzando i testi dei cronisti di storia locale (Carlo Antonio Andreini, nella sua *Cesena Sacra* tomo III e G. Sassi nella sua *Ecclesiografia cesenate*) gli elementi raccolti nella loro eterogeneità mettono in chiaro alcuni dati incontrovertibili: la fondazione del monastero si deve far risalire alla fine del XIII secolo, in seguito alla discesa in città dei Padri eremiti, che a Rio dell'Eremo, a pochi chilometri da Cesena, possedevano un eremo in cui nel 1208 si ritirò per 40 anni il beato Giovanni Bono.

Nato a Mantova nel 1168, orfano del padre girovagò per l'Italia come giocoliere.

A quarant'anni, in adempimento ad un voto fatto durante una grave malattia, lascia la vita dissipata e si dà alla penitenza, scegliendo come dimora un eremo presso Cesena, in località Santa Maria in Butriolo a poca distanza dalla città, vivendo una esperienza di

# Complesso Sant'Agostino



Comune  
di Cesena

contemplazione e di preghiere.

Ben presto si costituisce una piccola comunità alla quale Papa Innocenzo IV dà la regola di Sant'Agostino; a questa prima comunità ne seguono altre nel 1251 sono già undici. La bolla, con la quale Innocenzo IV conferisce la regola di Sant'Agostino a questi eremiti, imponeva la funzione missionaria e sociale dell'Ordine: questo spiega perché i Padri scesero in città.

A Cesena gli eremiti abitarono dapprima a casa Carrella, che in seguito diventò un oratorio unito al vecchio seminario da Papa Benedetto XIII.

Secondo il Burchi (con il testo *Nuova ecclesiografia cesenate*), solo successivamente, e precisamente nel 1260, avrebbero edificato un loro convento ed una loro chiesa in Cesena città. L'Andreini poi racconta che tale convento sarebbe sorto proprio nel luogo dove attualmente si trova il convento di Sant'Agostino, che anticamente si chiamava "San Antonio in Campo Bovarum", ed *ivi era la chiesa con il convento dei P.P. Osservanti di San Francesco la qual chiesa era dedicata alla Santissima Annunziata, ma essendo gli Osservanti introdotti dalli Malatesti nel luogo che oggi dimorano gli Agostiniani, gli fu dato convento e chiesa dei P.P. e ciò fu nell'anno 1300.*

Di questo convento e della chiesa attigua non sono rimaste notizie e non se ne conoscono nemmeno approssimativamente le planimetrie.

Dal '300 le cronache saltano cento e più anni di storia riportandoci al 1400 circa, dove, tra notizie di minor importanza, ne troviamo una molto scarna ma di estremo interesse, che stabilisce nel 1419 la consacrazione della chiesa di Sant'Agostino.

Verso la metà del '400, in epoca malatestiana, furono eseguiti lavori di restauro e di ampliamento per opera della religiosissima Violante moglie di Malatesta Novello.

La chiesa, certo, era ormai vecchia di due anni e doveva avere per le continue aggiunte a cui era sottoposta, un aspetto caotico ed antiquato, anche le strutture murarie dovevano denunciare più di uno scompenso dal punto di vista statico. Di qui, forse, la preoccupazione del Malatesta di dare una sistemazione finalmente più moderna e razionale all'edificio, avendo cura, in particolare, del suo ordinamento interno.

È difficile stabilire quali potessero essere le dimensioni della vecchia chiesa; tuttavia sembra che essa dovesse essere più avanzata rispetto a via Riceputi, cioè allineata con la parte del convento prospettante su tale via.

# Complesso Sant'Agostino



Comune  
di Cesena

Il convento, quindi, si ampliò verso la fine del secolo XV con la costruzione, a nord dell'edificio chiesastico, del chiostro che si articolava in ampie campate con volte a crociera su colonne aventi capitelli decorati a foglie e volute.

Dopo la fondazione e la ristrutturazione rinascimentale, il monastero non dovette subire variazioni notevoli, almeno per tutto il Cinquecento.

Da una relazione stilata dal Priore Padre Camillo Lancetti il 17 aprile 1650, conservata presso l'archivio agostiniano di Roma, possiamo apprendere quale fosse lo stato del complesso monastico nel XVII secolo " ...Vi sono due chiostri nel piano, uno grande ed uno piccolo, nel primo attaccato alla chiesa vi è il noviziato, la sacrestia, il capitolo con quattro camere abitate dai padri, in più una stanza per riporre legna grossa. Nel secondo chiostro vi è il refettorio, la cucina, il farinaro, la dispensa e sotto la dispensa una stanza per legna minuta, un mulino da olio d'oliva, la stalla e sotto il refettorio la cantina. Sopra due dormitori, uno per i padri studenti e l'altro dei padri conventuali....."

Nel 1661, a causa di un forte terremoto, la chiesa ed il campanile minacciarono in più parti la rovina. Col passare degli anni la situazione dovette peggiorare a tal punto che nel 1741 i Padri Agostiniani vennero nella determinazione di edificare una nuova chiesa ed un nuovo convento.

Nel 1747 viene demolita la chiesa. Il 3 aprile 1748 viene eretta una croce nel luogo dove avrebbe dovuto sorgere l'altare maggiore. Il giorno seguente venne posta la prima pietra. La tradizione attribuisce la chiesa al Vanvitelli e così pure la cronaca del tempo. "Il lavoro di questa fabbrica durò anni trenta e finalmente nell'anno 1777 essendo stato ridotto a perfezione il lavoro della chiesa stessa che fu eseguito su disegno dato dal chiarissimo Vanvitelli; nel giorno 25 maggio dello stesso anno fu fatta l'apertura del novello tempio di Dio".

Il complesso è veramente notevole. Comprende infatti tutta l'area del vecchio convento giungendo a ridosso delle mura e inglobando, così, anche quel terreno che in passato, molto probabilmente, era destinato ad orti.

L'enorme edificio presenta una planimetria ad H con due chiostri, dei quali uno, quello addossato alla chiesa è sicuramente originale del XV secolo e quindi risparmiato alle demolizioni del vecchio convento; l'altro, chiuso per tre lati e col quarto prospiciente sulla

# Complesso Sant'Agostino



Comune  
di Cesena



via che corre lungo la mura, sembrerebbe del '700 e quindi dovrebbe essere stato edificato anch'esso, come il convento, tra il 1770 e il 1776.

Si è riusciti solo in parte a ritrovare le originali funzioni dei locali. Al piano terra vi erano servizi di ogni genere: cucina, dispense, sale da lavoro, di rappresentanza ed archivio ecc...

Purtroppo nessuno elemento in nostro possesso ci permette di stabilire la loro posizione con esattezza. Tramite una scala, ricca di lesene e di timpani in stucco, si giunge al primo piano, proprio al centro del grande salone.

Qui trovavano posto le celle; esse dovevano essere circa cinquanta e la maggior parte di esse si affacciava sul grande salone.

Il salone, che originariamente era adibito al passaggio dei frati, è scandito per la lunghezza da una serie di paraste che continuavano nell'ampia volta a botte, interrotte solo, nell'innesto di questa coi muri, da una cornice che corre per tutta la lunghezza della sala. Le lesene rinserravano, sopra la cornice, alternativamente, una serie di finestre che tagliavano la volta in altrettante unghie. Una grande finestra si apre sul lato prospettante la mura e, aumentando la luminosità della parte bassa, investe di luce radente le membrature che creano un effetto particolarmente suggestivo.

Questa sala, dalle grandi dimensioni, era sicuramente l'ambiente più rappresentativo del convento; proprio qui si erano concentrati i maggiori sforzi economici per realizzare le splendide decorazioni. In questo salone si apre una porta, di fronte a quella d'ingresso, raggiungibile dalla scala, che immette in un corridoio che collega le due ali del convento e conduce alle celle su via Riceputi.

Appena dieci anni dopo la sua costruzione, essendo gli Agostiniani ridotti ad un numero esiguo, iniziarono le prime controversie con la municipalità, che si conclusero, dopo breve tempo, con l'espulsione dei frati dal convento e con l'appropriazione da parte dell'autorità civile dello stesso complesso conventuale.

Nel 1869 don Andrea Sbrighi restaura tutta la chiesa rifacendone il pavimento, cambiando colore alle cornici e stucchi, mentre il convento continuava il suo lento degrado e l'uso improprio a Caserma.

Nel 1873 la situazione planimetrica dell'immobile è pressoché priva delle aggiunte che si riscontrano attualmente. Il chiostro più interno presenta un solo corpo di fabbrica nella

# Complesso Sant'Agostino



Comune  
di Cesena



parte centrale, probabilmente il pozzo al centro dell'antico chiostro quattrocentesco. Nel secondo chiostro, a sud, sono già presenti due corpi di fabbrica: uno sul lato sud ed uno sul lato est, costruiti nel periodo 1820-1873. Il cortile ad est non presenta anomalie rispetto allo stato attuale.

Dalla soppressione del convento nel 1797 si sono succeduti nell'immobile diversi usi impropri: caserma, deposito, panificio, magazzino, autoparco comunale.

Notizie tratte dal testo "Il Sant'Agostino-Storia - Restauro di un convento cesenate" di M. Bottino, S. Civinelli e A. Prati e dalle planimetrie indicate al testo "Costruzione, alterazione e recupero del centro storico di Cesena", nelle quali sono indicate le installazioni dei fabbricati facenti parte del centro storico del Comune di Cesena, di periodo in periodo.

## STATO IMMOBILE



L'immobile è parte integrante dell'intero complesso di S. Agostino.

Alla fine degli anni 90' sono stati realizzati lavori di recupero dell'organismo edilizio a funzione residenziale prospettante su via Riceputi, collocata nella zona ove, sin dai primi del'900, interventi pesanti avevano compromesso in buona parte la struttura d'impianto originaria del manufatto e consolidato un uso di detti spazi a residenza e commercio. Le rimanenti porzioni di immobili, un tempo adibite a sale parrocchiali e autoparco comunale, sono da circa un ventennio inutilizzate.

Le parti dell'immobile in oggetto versano in uno stato di degrado e abbandono, in quanto caratterizzate dalla presenza di solai pericolanti e da coperture non idonee, che lasciano filtrare acqua. Per quanto sopra esposto si evince che attualmente i locali in oggetto non hanno alcuna fruibilità pubblica.

# Complesso Sant'Agostino



Comune  
di Cesena



## STATO VALORIZZAZIONE

Individuata quale struttura a "naturale" vocazione culturale, è oggi attenzionato al fine di un recupero in tal senso (che avrà inevitabilmente tempi lunghi) e della denotazione dei futuri possibili utilizzi.

L'iniziale progetto di recupero degli alloggi, predisposto dal settore edilizia pubblica nel 1994/95, prevedeva altresì il recupero dell'organismo edilizio a funzione museale e religiosa.

L'immobile è stato anche oggetto di studio per il recupero da parte dell'Università a scopo museale, in quanto il previgente PRG aveva definito come destinazione per l'immobile *attrezzature pubbliche di quartiere – Musei*.



## STIMA COSTI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

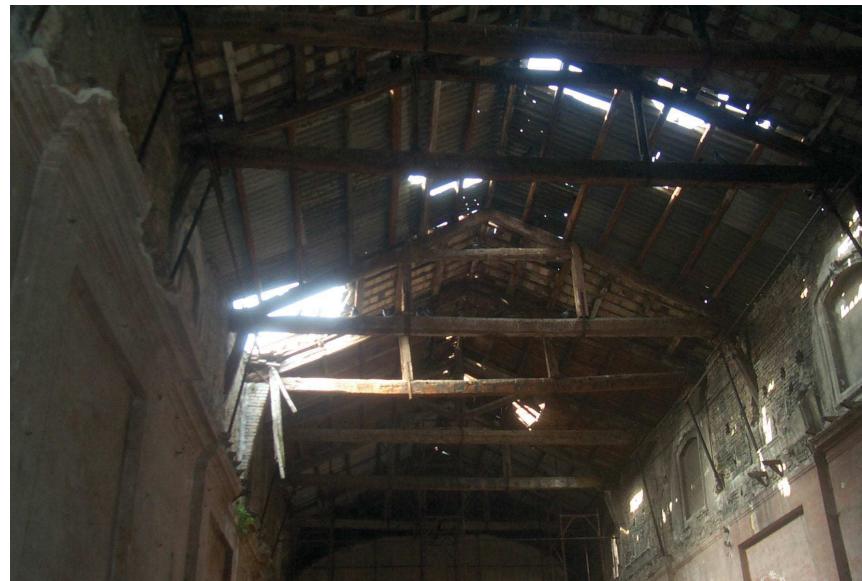
L'intervento non è previsto nella programmazione dell'Ente, per cui non è stata fatta nessuna valutazione economica di dettaglio.

Il costo può essere stimato parametricamente come segue:  
superficie  $2.000\text{m}^2 \times 3.500\text{€}/\text{m}^2 = 7.000.000,00\text{€}$

# Complesso Sant'Agostino



Comune  
di Cesena



# Palazzo Guidi



Comune  
di Cesena



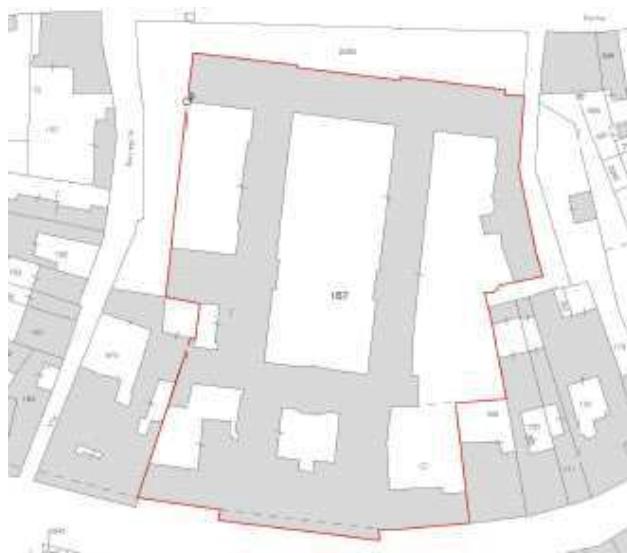
## LOCALIZZAZIONE

Comune di Cesena, Via Mura Sant'Agostino, 94

L'immobile denominato "Palazzo Guidi", è situato nel centro storico del Comune di Cesena, si affaccia su Corso U. Comandini, sulla via Serraglio e sulla via Mura E. Valzania.

## DESCRIZIONE

L'edificio è posto su un terreno pianeggiante. Il Palazzo Guidi si presenta come unico modello di barocco rococò cesenate, con le sue decorazioni movimentate da riccioli pieni che arricchiscono le finestre e le aperture ovali situate appena sotto il cornicione. La parte centrale dell'edificio è rientrante e dà luogo ad una lunga loggia aperta che continua, con la balaustra, il profilo dei due corpi laterali. Sotto è un ampio porticato ad archi a tutto sesto. All'interno interessante è la piccola scala d'ingresso a due rampe che si incontrano nel ballatoio balaustrato. Al piano terra sono soffitti a cassettoni lignei. Al piano superiore è invece un soffitto affrescato da G. Milani (1716-1798) ed un altro, movimentato da numerose lunette, in cui spiccano gli stemmi della Famiglia Guidi. Ampie aperture rettangolari danno luce all'interno, nel blocco scala che presenta nelle pareti, oltre alle decorazioni già ricordate, numerose epigrafi poste al di sotto degli stemmi.



## DATI CATASTALI

C.T. - Foglio n. 126 particella n. 167 di mq 8860

C.F. - Foglio n. 126 particella n. 167, sub 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 13 – 14 – 15 – 16



## INQUADRAMENTO URBANISTICO

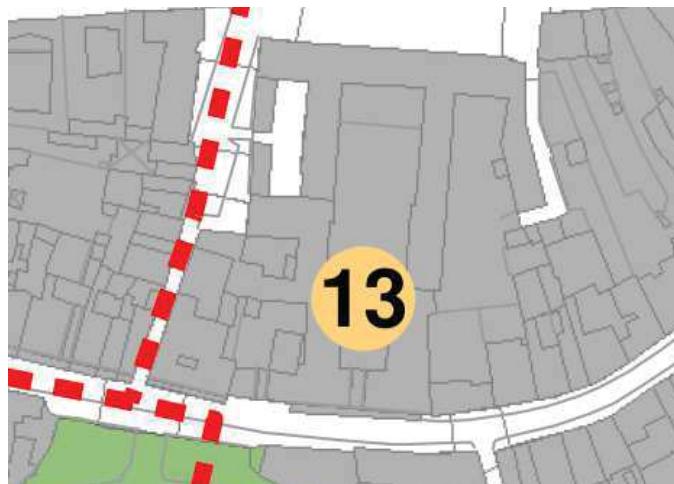
Palazzo Guidi è tra i palazzi storici privati che il Quadro conoscitivo indica come oggetto di tutela monumentale ai sensi del Titolo I del D. Lgs 42/2004. Rappresenta una delle più nobili espressioni dell'architettura civile edificata nel centro storico della città, fa parte della "Città Storica" (art. 4.5 e 4.6 delle Norme del PUG) ed è individuato come "edificio di tutela monumentale in ambito urbano" (cfr. *Tavola T.1.2 – Trasformabilità Centro*). Oggi sede del Conservatorio Maderna, una volta trasferito il Conservatorio nella nuova sede (Palazzo Mazzini Marinelli) sarà destinato al riutilizzo così come indicato nella tavola della Strategia e nella tavola *T2.1 – Dotazioni Territoriali e Strategie* "13 - Rigenerazione/riuso grandi contenitori Centro storico (Palazzo Guidi)" .

Categoria di intervento: Restauro scientifico (*Tav. T.3.1 Categorie Intervento CS*).

Provvedimenti di tutela: Decreto Ministeriale n. 1486 del 28/03/2008 dichiara l'interesse culturale del bene, ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs. n. 42/2004. L'immobile è quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel D. Lgs. n. 42/2004.

Autorizzazione alla concessione d'uso: D.C.R. n. 2962 del 27/03/2013, con prescrizioni e condizioni.

Usi: Quelli previsti dall'art. 4.6.6 delle Norme del PUG.



13 Rigenerazione/riuso grandi contenitori Centro Storico (Palazzo Guidi)

## RELAZIONE STORICA

Palazzo Guidi, situato al numero 1 di corso Ubaldo Comandini, fu fatto erigere nei primi anni del Settecento da Francesco Maria Carli, discendente di una famiglia di origine milanese giunta in Cesena nel 1660. Costruito nella zona orientale della città, di fronte al luogo in cui sorgeva il convento delle Cappuccine, il palazzo fu venduto intorno al 1708 dagli stessi Carli ai Guidi.

I nuovi proprietari, originari di Montiano da dove si erano trasferiti in una abitazione nei pressi della Cattedrale, fissarono definitivamente la loro dimora in palazzo Carli, che a seguito dell'acquisto venne ampliato ed arricchito di un splendido giardino. Associati alla nobiltà cesenate, entrati a far parte del consiglio della città, godettero ben presto di grande prestigio vantando illustri esponenti quali Rinaldo, che fu alla corte del re di Sardegna Vittorio Emanuele III, lo stesso che concesse il marchesato alla famiglia e Romualdo (1722-1780), indubbiamente il rappresentante più in insigne la cui immagine ci è stata tramandata grazie al ritratto eseguito da Giuseppe Milani, oggi conservato in Pinacoteca.

Divenuto prelato fu nominato da papa Clemente XIII segretario della Congregazione di Buon Governo e cardinale da Pio VI il 6 giugno 1778, due anni prima della morte. In questa occasione le cronache raccontano di grandi festeggiamenti e "allegrezze" che si svolsero in città appena si diffuse la notizia dell'importante avvenimento. Casa Guidi nelle sere dell'8 e 9 giugno organizzò ricevimenti nelle sale del palazzo e gli edifici dell'intero borgo, fino a Porta Santi, vennero illuminati a festa.

A testimonianza del prestigio acquisito dalla famiglia, rimangono le iscrizioni nell'atrio dell'edificio che documentano, oltre ai matrimoni, i soggiorni nel palazzo di personaggi illustri, quali la duchessa di Parma nel 1729, il re di Sardegna Vittorio Emanuele III nel 1741 e Napoleone, accompagnato dal suo stato maggiore, il 5 febbraio 1797, che entrato in Cesena convocò, sempre in questa residenza, i maggiori esponenti religiosi e civili della città per dettare le regole del suo governo.

Costantino (1832-1899), l'ultimo discendente della famiglia, fu pittore "per diletto" e, dopo aver studiato a Roma e a Firenze, si dedicò all'arte dell'affresco in cui si era specializzato. Egli dipinse, oltre ad una vasta sala del suo palazzo, la cappella di famiglia nel cimitero locale e la chiesa parrocchiale di Montiano. Morì ridotto in miseria, senza eredi, alla fine del 1900.



# Palazzo Guidi



Comune  
di Cesena

Nel 1891 il palazzo, divenuto di proprietà della Congregazione di Carità (R.O.I.R.), venne acquistato dalla Banca Popolare mediante una cessione in permuta ed all'inizio del Novecento lo stabile, acquisito dal Comune, fu trasformato in scuola, subendo modificazioni strutturali tali da mutarne per sempre la fisionomia. Oggi l'edificio ospita nell'ala sinistra del piano nobile il Conservatorio Statale "Bruno Maderna".

La facciata, intonacata e suddivisa in due ordini da cornici marcapiano, presenta inferiormente un porticato continuo con arcate a tutto sesto sorrette da pilastri quadrangolari. Al di sopra, il corpo centrale rientrante è collegato alle ali laterali, prospicienti la strada, da un'elegante balconata con balaustra che, senza annullare il senso di ritmo, unisce le due parti. Il pesante ornato a stucco che incornicia i finestrini, le portefinestre e gli ovali di coronamento della facciata è il risultato di integrazioni risalenti al primo Novecento. La pianta a doppia H affiancata, prevede un androne a quattro campate con volte a crociera e a botte alternate che introduce in un arioso cortile lastricato su cui si innestano due rampe di scale opposte (in origine interne) che portano al piano nobile.

Chiude il cortile una triplice arcata sorreggente un terrazzino balaustrato, preludio di un vasto giardino delimitato dai novecenteschi corpi di fabbrica ad un unico piano in pietra a vista, dei quali quello di fondo è piuttosto sporgente. Dalle scale esterne si prosegue per un'altra piccola scalinata di ingresso all'ala sinistra del piano nobile, che si apre in un luminoso atrio con soffitto a cassettoni e a vele dipinti e pareti scialbate ornate da veloci decori monocromi e da stemmi nobiliari in stucco policromo, accompagnati da iscrizioni celebrative.

L'intero palazzo è stato abbellito a partire dal Settecento fino alla metà dell'Ottocento da affreschi ascrivibili a due fasi diverse, probabilmente collegate a matrimoni della famiglia. Il salone, oggi adibito a direzione del Conservatorio, presenta un elegante soffitto, uno dei più significativi fra quelli giunti fino a noi, affrescato dal pittore parmense Giuseppe Milani: vi campeggia in uno sfondato prospettico l'Allegoria dell'aria, circondata da leggere arcate, cesti fiori e ghirlande.

Nei restanti ambienti dall'ala sinistra, le suddivisioni e le manomissioni che si sono succedute rendono pressoché impossibili una lettera corretta delle strutture e dei loro utilizzi.





Tuttavia si conservano ancora alcuni soffitti affrescati, rimasti liberi dall'intonaco che ricopre interamente le pareti, in cui recenti sondaggi hanno rilevato la presenza di affreschi. Nella sala a pianta rettangolare che si affaccia sulla strada, l'attuale biblioteca, è visibile un soffitto tardo-settecentesco, restaurato ultimamente, nel quale emerge Venere circondata da amorini entro un ornato a quadrature e a grottesche policrome. I Tratti squadrati dei volti, un senso cromatico appesantito, visibile in particolare nelle nubi polverose, quasi macchie di colore su cui sono assisi i personaggi, sembrano indicare un artista molto vicino a Leandro Marconi.

L'ala destra dell'edificio è caratterizzata da una maggiore quantità di ambienti ornati e da una certa omogeneità strutturale: le sale sono tutte a pianta rettangolare con soffitti mossi da volte a padiglione. Le scene affrescate sono attribuibili ad angelo Masini o ad un artista a lui molto vicino, ad esclusione di una vasta sala dipinta a tempera dal marchese Costantino Guidi.

L'ornato, realizzato a spolvero, presenta una impaginazione e motivi decorativi monocromi (panoplie, teorie di guerrieri e festoni di fiori carichi di frutta) che ritornano pressoché identici in Palazzo Masini. Scene affollate di personaggi e divinità mitologiche, ora più aggraziate ora più corpulente, sono campite entro riquadri ed ovali con cornici dorate.

Per accedere all'ala destra del piano nobile, che non comunica con l'altra parte dell'edificio, è necessario entrare dal portone laterale. Percorse due rampe di scale, si giunge ad un corridoio con la volta ancora in parte decorata da affreschi ben conservati: vivaci grottesche e candelabre su fondo bianco, con al centro la raffigurazione allegorica dell'Allegrezza, motivo che ricorre nel soffitto del corridoio dell'altra ala.

Segue una vasta sala, che si affaccia su due cortili, arricchita da cornici in stucco marmorizzato che circondano quattro porte di cui le due di fondo, oggi murate, in origine davano sul terrazzino balaustrato.

Il soffitto, le sovrapposte e una parte sono ricoperte dalle tempere un poco impacciate ed ingenue di Constantino Guidi. Le scene inneggiano ai matrimoni di casa Guidi: sulla parte destra il Matrimonio di Guidoguerra Guidi, il celebre condottiero appartenente alla ben più famosa e nobile stirpe di Bagno, speculare ad un'altra scena di uguali dimensioni, staccata, ad oggi appesa in un corridoio del palazzo Comunale, raffigurante L'investitura dell'impavido cavaliere. Nelle sovrapposte compaiono l'Allegoria di casa Guidi ma anche di casa Zauli, Lacchini e Santi con cui, grazie al vincolo nuziale fra i discendenti, vi erano stretti rapporti di

# Palazzo Guidi



Comune  
di Cesena

parentela. Su di uno sfondo chiaro, il soffitto presenta senza un preciso senso compositivo, l'Allegoria del Tempo.

La prima sala che si affaccia sul corridoio ha mantenuto intatte anche le decorazioni delle pareti ritmate da lesene in stucco, coronate da un capitello corinzio con testina al centro, che sorreggono una finta trabeazione costituita da un fregio policromo.

La volta è abbellita da leggeri decori dorati e, nella porzione centrale, da grottesche su fondo azzurro con al centro una scena all'aperto. La seconda sala a destra si fregia di uno dei soffitti più belli: *Offerte votive alla dea Cerere*, la dea del raccolto e dell'abbondanza, qui raffigurata con la falce e le messi ad un'area sacrificale. La terza sala a destra, affacciata sul primo cortile, era adibita probabilmente a camera nuziale dato il movimento apparato iconografico: al centro una oscura fucina di fabbro con *Vulcano*, aiutato da vari amorini, intento a forgiare le frecce dell'amore, a sinistra *Venere*, seduta, riceve in dono da *Amore* un pomo. Nelle quattro lunette sottostanti si susseguono animate scene di *amorini* che trastullano con le nuove armi.

Il palazzo era arricchito non solo da un imponente apparato decorativo, del quale sono rimasti solo brani frammentari, ma anche da una notevole collezione d'arte che ornava le pareti delle sale, della quale, a parte l'inventario di un cronista non è rimasto nulla.

Notizie tratte dal testo "Palazzi nascosti - un percorso di arte e storia per le vie della città" e dalle planimetrie allegate al testo "Costruzione, alterazione e recupero del centro storico di Cesena", nelle quali sono indicate le installazioni dei fabbricati facenti parte del centro storico del Comune di Cesena, di periodo in periodo.



## STATO IMMOBILE

L'edificio può essere suddiviso in due parti: quella monumentale (il palazzo vero e proprio) e gli annessi sul retro.

Questi ultimi, nel corso degli anni, sono stati oggetto di molteplici interventi di manutenzione (ex laboratori, teatro, uffici comunali,

# Palazzo Guidi



Comune  
di Cesena



locali di servizio, ecc...). Sulla parte monumentale invece (sede del Conservatorio) non sono stati fatti interventi di manutenzione atti a fermare il degrado della struttura, fatti salvi i lavori di messa in sicurezza degli ambienti frequentati a garanzia dell'incolumità degli utenti.



# Palazzo Guidi



Comune  
di Cesena



## VALORIZZAZIONE

### Situazione Attuale

Attualmente risulta gestito in maniera "frammentata", con locali assegnati sia all'Unione che al Comune e, in ambito comunale, a diversi Settori. Questa modalità deriva dalla dimensione e conformazione dell'immobile e da procedure di assegnazione svolte in successivi periodi, nel corso degli anni.

- sub 7, locali utilizzati quali deposito (Giudice di Pace);
- sub 8, locali utilizzati dal Conservatorio quale deposito;
- sub 17, locali al piano terra denominati "Teatro Comandini" in concessione alla **Societas Raffaello Sanzio** (contratto rep. n. 42529 del 11/01/2023) per la produzione, programmazione e promozione di attività teatrali all'interno dell'immobile fino al 31/12/2031;
- sub 18, 19 e 31, locali in affitto (fino a 31/12/2027) alla Provincia per Conservatorio;
- sub 20 e 22 (unitamente al cortile sub 41), locali in concessione all'associazione **AUSER** Territoriale Cesena APS-ETS, fino al 28/05/2026, per attività di valore sociale dedicate alla popolazione anziana;

- sub 21, gestione del Settore Servizi Sociali da destinare, nell'ambito del "POLO PER L'INCLUSIONE SOCIALE IN UNIONE VALLE SAVIO", allo Spazio Sociale Diurno, affidato alla Soc. PIAZZA GRANDE fino al 28/09/2026;
- sub n. 23 attualmente oggetto di istanza di concessione da parte della **Societas Raffaello Sanzio**, per la realizzazione di un progetto di riqualificazione e valorizzazione degli stessi ai fini della creazione di un archivio storico dell'associazione;
- sub 24 e 30, utilizzati come deposito dalla **Fondazione Emilia Romagna Teatro (ERT)** nell'ambito della convenzione per la gestione del Teatro Bonci, in scadenza al 31/12/2025;
- sub 25 e 33, di complessivi mq 528 circa, concessi per finalità di pubblico interesse a **VolontaRomagna Odv** a titolo gratuito fino al 17/11/2026;
- sub 26, locali ad utilizzati come deposito degli strumenti musicali (**Museo Fracassi**), in attesa del trasferimento a Palazzo Mazzini Marinelli, quale "nuova casa della Musica";
- sub 27 e 28 parte, locali in concessione ad **ASP** fino al 28/09/2026, per lo svolgimento delle attività proprie (Centro Interculturale, Centro Diurno e altri Servizi resi alla cittadinanza);
- sub 28, locali in concessione a:
  - C.I.C. fino al 22/05/2028
  - Conservatorio fino al 30/06/2026
  - ALCHEMICO TRE APS fino al 12/11/2027;
- sub 29, locali in concessione alla **Fondazione per l'Affitto** (concessione in fase di rinnovo);
- sub 33 parte, locale in concessione ad AVIS fino al 21/12/2026;
- sub 35, locali utilizzati per l'arena cinematografica estiva. Attualmente sono oggetto della concessione del servizio di gestione delle attività cinematografiche per l'edizione 2026 ad Eliseo s.r.l.

## In prospettiva

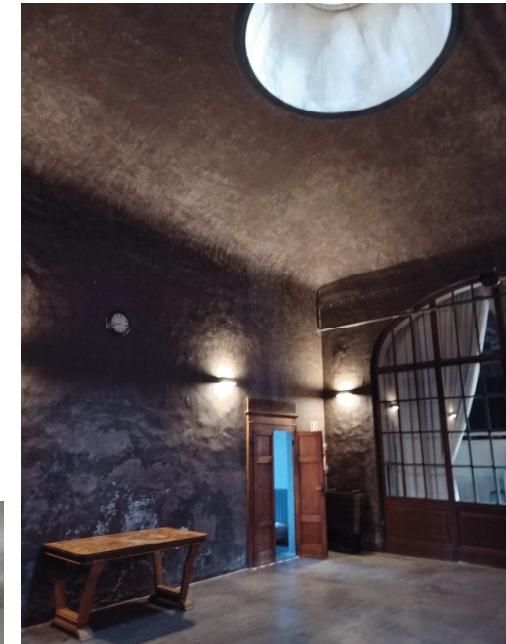
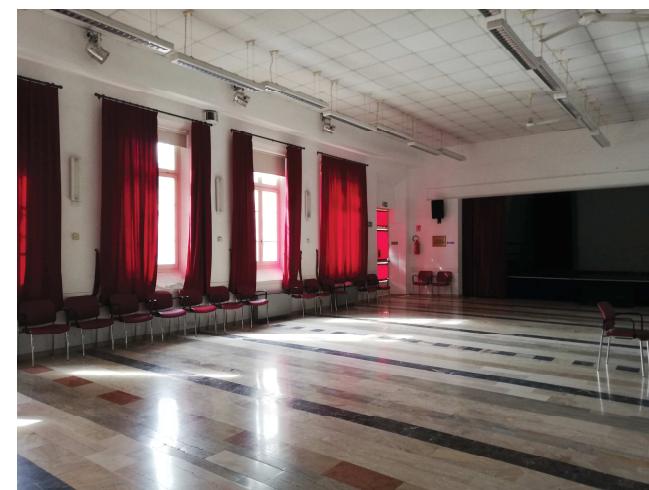
Alla luce del trasferimento del Conservatorio a Palazzo Mazzini Marinelli, previsto a fine 2027, si renderanno disponibili i locali attualmente utilizzati, che necessiteranno di una riqualificazione.

# Palazzo Guidi



Comune  
di Cesena

Al fine della valorizzazione dell'INTERO COMPLESSO si ravvisa l'opportunità di un ragionamento organico sui possibili utilizzi, anche in base ai servizi da sviluppare in favore del CENTRO STORICO, per procedere alla definizione di un PIANO COMPLESSIVO di valorizzazione col tentativo di attrarre fondi europei, nazionali o regionali.



# Palazzo Guidi



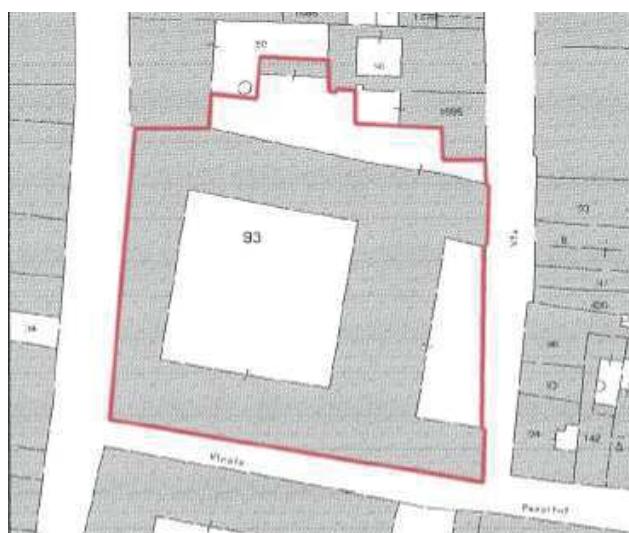
Comune  
di Cesena



# Palazzo Mazzini Marinelli



Comune  
di Cesena



## LOCALIZZAZIONE

Comune di Cesena, Via Sacchi n. 3, accessi anche in via Chiaramonti ai civici 38 e 40.

L'immobile denominato "Palazzo Mazzini-Marinelli" è situato nel centro storico della città, perimetrato dalle vie Sacchi, Chiaramonti e Pasolini, nei pressi della Biblioteca Malatestiana e della chiesa di Santa Cristina.

## DESCRIZIONE

L'attuale volumetria del complesso storico è riconducibile alla prima metà dell'800, ad esclusione del lato nord che per lavori di adeguamento fu modificato nel primo decennio del '900 con la chiusura delle arcate del portico.

L'edificio attuale, imponente per vastità d'impianto, si sviluppa su chiostro interno quadrato i cui bracci settentrionale e meridionale si prolungano a formare un'altra piccola corte; è articolato su due piani (tre ordini) e nelle due ali prospicienti via Chiaramonti e via Sacchi è inserito un piano mezzanino intermedio. Su via Pasolini è presente anche un piano interrato.

La soffittatura del chiostro presenta suggestive sequenze di campate a crociera e a vela; anche i locali al piano terra e ammezzato sono dotati di volte in muratura, con tipologie a crociera, a botte, a vela.

Fu eseguito in stile classico ottocentesco con richiami al linguaggio del '500 evidenti nello zoccolo a scarpa (in particolare nel prospetto su vicolo Pasolini), nei bugnati angolari e nelle tipologie delle finestre quadrate del piano ammezzato.

Presenta struttura portante in mattoni pieni, solai in tavelloni orizzontali e tamponamenti in muratura ed è privo di coibentazione termica nei tamponamenti e nel solaio di copertura.

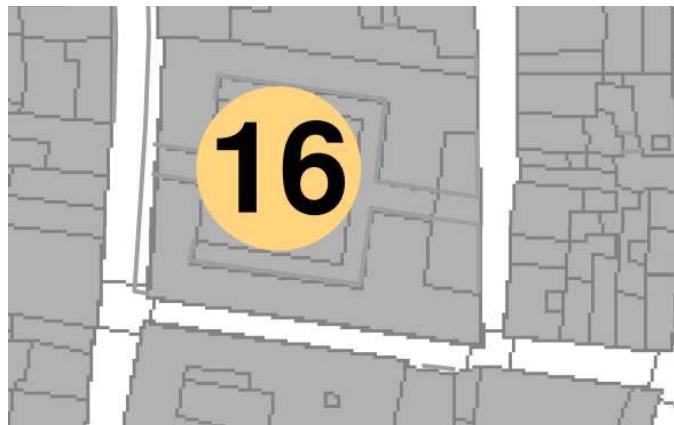
## DATI CATASTALI

C.T. - Foglio n. 124 particella n. 93 di mq 3.563

C.F. - Foglio n. 124 particella n. 93, sub 6 (cat. B5) – 7 (cat. A/4) – 8 (cat. D/1)



centro storico e nuclei storici minori (4.5 e 4.6)  
Edifici tutela monumentale (DLgs 42/2004) in ambito urbano  
dotazioni territoriali pubbliche (5.3) e private (5.3.5.8)  
U Università



16 Riuso contenitori dismessi Università - Ex sede di Informatica

## INQUADRAMENTO URBANISTICO

Individuato come "edificio monumentale in ambito urbano" (Tavola T.1.2 – Trasformabilità Centro), e classificato come "edificio pubblico dismesso sottoutilizzato da valorizzare" e soggetto a "Progetti in corso/programmati: offerta culturale" (Tavola S3 - Assetto Strategico dei Centri Storici). Ex sede Universitaria del corso di Ingegneria e Scienze dell'Informazione in attesa del suo trasferimento nella nuova sede dell'ex zuccherificio. La strategia ne prevede il potenziamento come polo di eccellenza per la realizzazione di spazi culturali diffusi a sostegno dei quartieri. Infatti Palazzo Mazzini-Marinelli è parte del progetto "la Casa della Musica", così come riportato all'art. 3.2.1 della SQUEA: "Il progetto prevede di trasferire il Conservatorio Bruno Maderna di Cesena, che conta 350 allievi/anno e 100 fra docenti e personale, da Palazzo Guidi a Palazzo Mazzini-Marinelli, dove dovrebbe essere ricollocato anche l'Istituto di Cultura Musicale Arcangelo Corelli, oggi ospitato a Palazzo Nadiani. Questa prospettiva creerebbe le basi per lo sviluppo di un Polo di Cultura Musicale in grado di attirare talenti, interessi ed investimenti per la produzione musicale e per l'interazione con altri Enti musicali, italiani ed internazionali. La strategica vicinanza con Polo Culturale e Museale della Biblioteca Malatestiana, rende coerente ed auspicabile il possibile riuso dell'edificio ai fini di riqualificarlo concentrando in un'unica sede il Conservatorio Maderna e l'Istituto Corelli".

Categoria di intervento: "Restauro e Risanamento" (Tavola "7.3.1 Categorie Intervento CS").

Provvedimenti di tutela: Decreto Ministeriale n. 1544 del 28/05/2008 dichiara l'interesse storico-artistico del bene, ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs. n. 42/2004. L'immobile è quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel D. Lgs. n. 42/2004.

Autorizzazione alla concessione d'uso D.C.R. n. 55 del 22/04/2021, con prescrizioni e condizioni.

Usi: Quelli previsti dall'art. 4.6.6 delle Norme del PUG.

# Palazzo Mazzini Marinelli



Comune  
di Cesena



ANNO 1902 - PROSPETTO SU VIA CHIARAMONTI

## RELAZIONE STORICA

Il Monastero di S. Caterina, sorto in epoca malatestiana per opera della religiosissima Violante moglie di Malatesta Novello, fu completato fra il 1442 e il 1462; vi era annessa anche una chiesa. Del monastero non rimane oggi più traccia.

Già qualche anno dopo la consacrazione della chiesa, il 4 agosto 1535, furono eseguiti i primi ampliamenti.

Carlo Antonio Andreini racconta che vi si trovavano numerosi altari e nel 1658 venne eretto un campanile, al posto del precedente a vela, in grado di contenere tre campane; dopo un notevole incendio, nel 1701 furono rifatti il coro e il tetto che erano andati distrutti. Nell'ultimo quarto del Settecento presero inizio i nuovi lavori di ricostruzione della fabbrica del convento che terminarono nell'anno 1793; essi ripresero, dopo un rovinoso incendio, nel 1794: nell'occasione, anzi, un progetto di completa ristrutturazione della chiesa venne approntato dall'architetto imolese Cosimo Morelli.

Con la venuta dei francesi, il destino del complesso conventuale era segnato: il 10 maggio 1810 le monache furono espulse, la chiesa spogliata di tutti gli altari e ridotta ad uso profano; il monastero passò in affitto alla famiglia Ghiselli, che vi installò dei casanti.

Nel mese di luglio 1813, il conte Giuseppe Masini, come acquirente dell'intero immobile, cominciò a distruggerlo per costruirvi il suo palazzo e "in primo demolì la chiesa in tutto e per tutto".

Eccezionalmente importante rimane, quindi la descrizione dettagliata del convento e chiesa di S. Caterina lasciataci dallo stesso Andreini che ne seguì direttamente le ultime e tristi vicende: è il monastero di forma quadrangolare, posto in modo di penisola, avendo la strada da tre lati, cioè da oriente, mezzo giorno, e ponente, ma da settentrione è attaccato alla chiesa, dove alla medesima finisce; (...) verso oriente è lunga piedi 102, verso il mezzogiorno piedi 117 e verso ponente piedi 85". La chiesa "è di figura lunga d'una sola nave a volta, è lunga piedi 35 larga 12, (...) contiene cinque altari, compresa la cappella maggiore".

Di pregio erano le opere di scultura che ornavano l'altare maggiore della chiesa, in particolare il gruppo marmoreo che raffigurava la Beata Vergine, i Santi Giovanni Battista e Giovanni Evangelista con S. Caterina e S. Romualdo dinanzi al sepolcro di Gesù risorto.

# Palazzo Mazzini Marinelli



Comune  
di Cesena

Di quest'opera, malauguratamente sventrata al momento della soppressione, non resta che una coppia di putti inserita nella decorazione della tomba Righi nel cimitero urbano.

“Nel nuovo palazzo, il Masini aprì anche un teatro pubblico, ancora attivo nel 1853. L’edificio passò al Comune per lascito testamentario del conte, che volle qui aperto un convitto”.

Nel corso del ‘900, il complesso ha subito vari interventi sia a seguito dei danni bellici che per manutenzioni; le strutture e le tipologie ottocentesche sono comunque in gran parte ancora ben riconoscibili.

Del complesso, che era una delle più importanti strutture della città, alterato e in gran parte ricostruito, resta ben poco, tanto che oggi risulta problematica anche la sola localizzazione dell’area sulla quale sorgeva la chiesa. Durante i lavori recenti di rifunzionalizzazione degli ambienti al piano terra su contrada Chiaramonti, sono affiorati sbiaditi brani di decorazioni parietali a tutt’oggi restaurati e visibili nei locali della ex sede della biblioteca Ghirotti.

Notizie tratte dal testo “Il rinnovamento degli edifici conventuali cesenati sotto la signoria di Malatesta Novello (1431-1465)” di Conti Giordano, dal testo “Cesena Sacra” di C.A. Andreini e dalle planimetrie allegate al testo “Costruzione, alterazione e recupero del centro storico di Cesena”, nelle quali sono indicate le installazioni dei fabbricati facenti parte del centro storico del Comune di Cesena.



## STATO IMMOBILE

L’immobile in oggetto si trova in buono stato di manutenzione e di conservazione per la parte già recuperata, mentre necessita di interventi anche di natura strutturale in parte degli ambienti. Circa il 40% dei vani sono attualmente in attesa di un loro completo recupero. Gli intonaci esterni si trovano in mediocri condizioni e vanno recuperati.

Nel corso dei decenni di questo secolo, l’edificio è stato sottoposto a diversi interventi, che hanno modificato le strutture ed i materiali originari; basti pensare ai bombardamenti dell’ultima guerra, che hanno fatto crollare l’ala nord.

# Palazzo Mazzini Marinelli



Comune  
di Cesena



Segni evidenti sono la ricostruzione di alcune zone mediante sostituzione di una parte delle volte a crociera in muratura o dei solai in legno con solai in laterocemento e ferro.

L'edificio è stato sottoposto a lavori di manutenzione nel decennio 1970/80; nel 1990 sono stati eseguiti consistenti lavori di consolidamento strutturale, oltre ad interventi di recupero e sistemazione degli interni.



## STATO VALORIZZAZIONE

Dai primi anni del '900 ad oggi, l'immobile è stato utilizzato per usi scolastici (scuole materne, elementari).

Nei primi anni '90, il Palazzo è stato adibito a sede universitaria; al suo interno ha ospitato, in alcune sale, la biblioteca Ghirotti di scienze giuridiche ed economiche della Fondazione Cassa di Risparmio di Cesena.

Tornato nella disponibilità del Comune di Cesena nel 2018, l'Amministrazione si è posta l'obiettivo di trasformare l'immobile nella "Casa della Musica", vista anche la strategica vicinanza con il Polo culturale e museale della Biblioteca Malatestiana.

Con Delib. G. C. n. 109 del 20/04/2021 l'immobile è stato concesso in uso per la durata di 31 anni al Conservatorio "Bruno Maderna" di Cesena, che occuperà l'immobile unitamente all'Istituto Musicale Arcangelo Corelli.

Nell'attesa della riconversione dell'immobile a "Casa della Musica", è stato necessario adattare temporaneamente l'immobile a sede di scuola secondaria di primo grado, per il trasferimento degli alunni da plessi sedi di imminenti lavori di ristrutturazione pesante.

Ad oggi l'immobile non è utilizzato e sono in corso i lavori di restauro e risanamento conservativo.



## STIMA COSTI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Con l'obiettivo di riqualificare il Palazzo per la sua rifunzionalizzazione a "Casa della Musica", l'Amministrazione ha approvato il progetto di realizzazione delle *opere di restauro e risanamento conservativo con interventi di messa in sicurezza, interventi strutturali e manutenzione per riqualificazione generale* così articolato:

- I stralcio: intervento di efficientamento energetico (€ 1.200.000, finanziamento POR-FESR 2019 per € 462.624);
- II stralcio: smontaggio e smaltimento impianti ed opere edili generali e complementari al primo stralcio (€ 360.000)
- III stralcio: candidato bandi AFAM per tramite del Conservatorio (€ 3.097.793);

(interventi approvati dalla Soprintendenza con Autorizzazione ex art. 21 D.Lgs. 42/2004 ricevuta in data 15/12/2021 con PGN 179363)

- IV stralcio: comprensivo di adeguamento degli spazi utili al trasferimento di una Scuola Secondaria di Primo Grado (€ 530.000, divenuto grazie ad ulteriori finanziamenti pari a complessivi € 870.779,69)
- V stralcio: completamento impianti di illuminazione generali e di sicurezza previsti a servizio dell'edificio (€ 178.596,00).



# Palazzo Mazzini Marinelli



Comune  
di Cesena



**PROGETTO – FUTURA CONFIGURAZIONE**





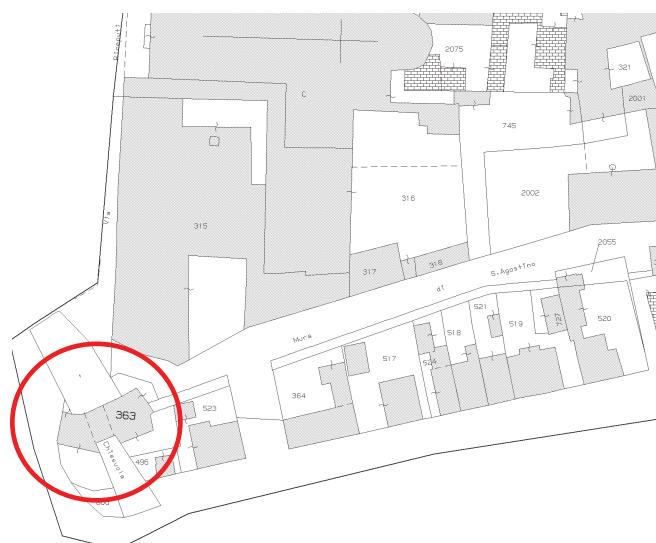
## LOCALIZZAZIONE

Comune di Cesena, Via Mura Sant'Agostino, 94

Il fabbricato denominato "la Portaccia" è sito in via Mura di S. Agostino angolo via Riciputi e via Felice Cavallotti, nel centro storico di Cesena, nei pressi della chiesa di S. Agostino.

## DESCRIZIONE

Porta fluviale posta a difesa dell'ingresso della città del torrente Cesuola, fu costruita nel 1466 nell'ambito del ripristino murario avviato in età malatestiana, abbinata all'altra portaccia situata all'uscita del corso d'acqua, nelle mura di porta Fiume.  
La dimensione della Portaccia fu rilevata da Leonardo da Vinci nel 1502.



## DATI CATASTALI

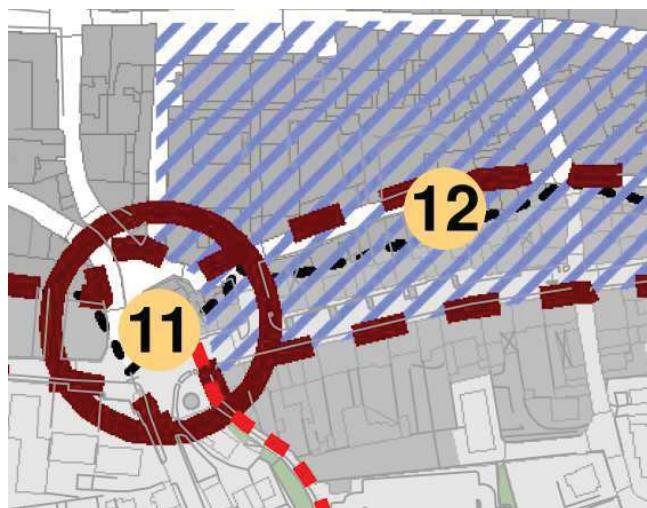
C.T. - Foglio n. 126 particella n. 363 di mq 368

C.F. - Foglio n. 126 particella n. 363:



centro storico e nuclei storici minori (4.5 e 4.6)

Edifici tutela monumentale (DLgs 42/2004) in ambito urbano



5 Riqualificazione urbana parte sud, piazza e parcheggi del Centro Storico

11 Riqualificazione porte del Centro Storico

## INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'edificio fa parte della "Città Storica" (*art. 4.5 e 4.6 delle Norme*) ed è individuata come "edificio monumentale in ambito urbano" (*Tavola T.1.2 – Trasformabilità Centro*).

La Tavola S3 del PUG "Assetto Strategico dei Centri Storici" evidenza il complesso come parte integrante del "*Sistema delle mura*". Inoltre, il complesso risulta classificato come "edificio pubblico dismesso sottoutilizzato da valorizzare".

La SQUEA (*art. 5.1.1, comma c*) ne prevede la qualificazione e la valorizzazione quale punto di accesso nodale di connessione fra il centro storico e l'immediato intorno e il sistema dei parcheggi fuori dal centro storico. Gli interventi dovranno prevedere la valorizzazione della porta (apposite sistemazioni, pavimentazioni, arredi e segnaletica, secondo un progetto uniforme di tutto il centro storico) e la qualificazione dei percorsi che dalla porta conducono ai parcheggi di attestamento.

La Portaccia potrebbe costituire un valido caposaldo di un sistema di mura riqualificate e rivitalizzate così come previsto già nella tavola del quadro conoscitivo "*Parte C-CS-Relazione*" del PUG con usi ludico/ricettivi.

Categoria di intervento: Restauro scientifico (Tavola "T.3.1 Categorie Intervento CS").

Provvedimenti di tutela: Decreto Ministeriale del 03/03/2010, prot. 5472 del 09/04/2010, con cui la Soprintendenza dichiara l'interesse storico del bene, che pertanto è sottoposto ai vincoli derivanti da D. Lgs. n. 42/2004.

Usi: Quelli previsti dall'*art. 4.6.6 delle Norme del PUG*.

## RELAZIONE STORICA:

Alla forma tutt'oggi esistente della cinta muraria si è giunti nel corso del XIV secolo. Nel 1371 la cinta presentava cinque porte di accesso: Porta Figarola, Porta Santi, Porta Cervese, Porta Trova e Porta del Ponte. Altre due aperture, dette portazze, si trovavano in funzione di difesa della città nei punti di entrata a sud e di uscita ad ovest del torrente Cesuola.

# Portaccia



Comune  
di Cesena



La Portaccia, attualmente posta all'ingresso nella città del Cesuola, è un manufatto derivato dai lavori di ricostruzione e restauro delle mura avvenuti al tempo di Malatesta Novello intorno alla metà del XV secolo.

In epoca malatestiana (1378-1465) la cinta muraria fu notevolmente rafforzata e consolidata.

A partire dalla seconda metà dell'XIX secolo sono state abbattute varie porte e attuate aperture con ampie demolizioni in corrispondenza di viale Mazzoni, via Carbonari, via Braschi e via Quatordici. Altri tratti di mura sono stati inglobati da costruzioni.

Il fossato attorno alle mura è stato riempito con il terreno ricavato dalla perforazione del Tunnel nel periodo compreso fra il 1882 e il 1892.

Porta Santi o porta Romana, fu ridotta alla forma attuale dall'architetto Curzio Brunelli nel 1819. Porta Cervese è stata demolita e ricostruita nel 1864 in forme completamente diverse prendendo la denominazione di Barriera Cavour. Porta Trova scomparve nel 1867. Porta del Ponte, così chiamata perché sul ponte di S.Martino, è stata in seguito chiamata porta Fiume.

Un intervento che ha influito notevolmente sulla fisionomia del nucleo storico, sia sotto l'aspetto della percezione del paesaggio urbano, che in quello peculiare dell'uso della città, è stata la copertura del torrente Cesuola.

Nel 1934 hanno inizio i lavori di quest'opera realizzata in strutture di cemento armato. Il progetto redatto dall'ingegnere comunale Mario Tellerini prevede fondazioni continue in calcestruzzo ed una copertura costituita da una soletta uniforme, della lunghezza di metri 667,85, in appoggio a pilastri in conglomerato cementizio.

Il centro cittadino venne così attraversato da una amorfa striscia grigia che ha snaturato ogni parte del tessuto edilizio sorto lungo il percorso del torrente. A farne le spese sono anche le "Portacce" d'ingresso e d'uscita del Cesuola.

Quella d'uscita verrà demolita e sostituita poi con la costruzione di una cabina dell'Enel. Quella posta all'ingresso ha perduto, in seguito a questo intervento di copertura, quel connotato che restituiva ancora il carattere d'uso del manufatto.

Notizie tratte dal testo "Cesena: la memoria del passato, archeologia urbana e valutazione dei depositi" di Sauro Gelichi, Antonio Alberti e Mauro Librenti e dalle planimetrie indicate al testo "Costruzione, alterazione e recupero del centro storico di Cesena", nelle quali sono indicate le installazioni dei fabbricati facenti parte del centro storico del Comune di Cesena, di periodo in periodo.





## STATO IMMOBILE

Nel 2015 l'Amministrazione Comunale ha ripristinato la copertura e la muratura esterna. Successivamente non sono stati fatti altri interventi di manutenzione. I locali interni sono inaccessibili data la precaria situazione statica dei solai.

## STATO VALORIZZAZIONE

Nel 2021 grazie all'iniziativa "Avanti, c'è spazio" sono state selezionate 7 proposte per il riuso temporaneo della Portaccia, prevalentemente a carattere sociale e culturale, attraverso il coinvolgimento di associazioni e cooperative locali e di un percorso di co-progettazione con la cittadinanza. A seguito di questo percorso è stato affidato all'Architetto Pino Montalti il progetto di rilievo e riqualificazione della Portaccia di S. Agostino inserito all'interno del più ampio programma di recupero delle mura malatestiane di Cesena. L'obiettivo principale è restituire dignità e visibilità a un importante tratto della cinta muraria, valorizzandone la funzione storica, urbana e culturale. Il progetto prevede il recupero architettonico e paesaggistico dell'area, con interventi mirati alla conservazione delle strutture superstiti, al consolidamento dei paramenti murari e alla riqualificazione dello spazio pubblico circostante. Particolare attenzione è riservata al fronte sud, documentato da rilievi ottocenteschi e fotografie storiche, che testimoniano le trasformazioni subite fino alla demolizione dell'ultimo piano nel 1868.

L'intervento progettuale comprende due stralci: il primo prevede di mettere in uso gli spazi interni e il secondo che prevede la sistemazione delle aree esterne e di liberare le mura della Portaccia dal terrapieno per scoprirne l'interezza della base e che comprende la risistemazione dei percorsi pedonali e l'inserimento di elementi di arredo urbano discreti e contemporanei, per favorire la fruizione turistica e cittadina senza alterare il contesto storico. In sintesi, il progetto intende trasformare un luogo di antica difesa in un nuovo spazio di incontro e cultura, "dall'artiglieria all'arte", restituendo alla Portaccia il ruolo di porta simbolica della memoria urbana cesenate.



Con il progetto *Urbact Cities@Heart* nel 2024-2025 si è ragionato molto sul tema degli accessi al centro storico, prevedendo un'asse nord-sud che colleghi la zona cimitero/Osservanza al centro storico, che si colleghi poi all'asse che dalla stazione dei treni arriva anch'essa al centro storico. Questo tracciato potrebbe essere segnato con una serie di azioni di arredo urbano coerente, segni a terra, piantumazioni o sistemi di ombreggiamento che valorizzi le vie di accesso pedonali al centro e le renda più riconoscibili. Una prima azione di test (Small Scale Action) è stata realizzata a fine 2025 in via Pier Maria Caporali, attraverso la realizzazione di una piccola galleria all'aperto e di sedute e piantumazioni.

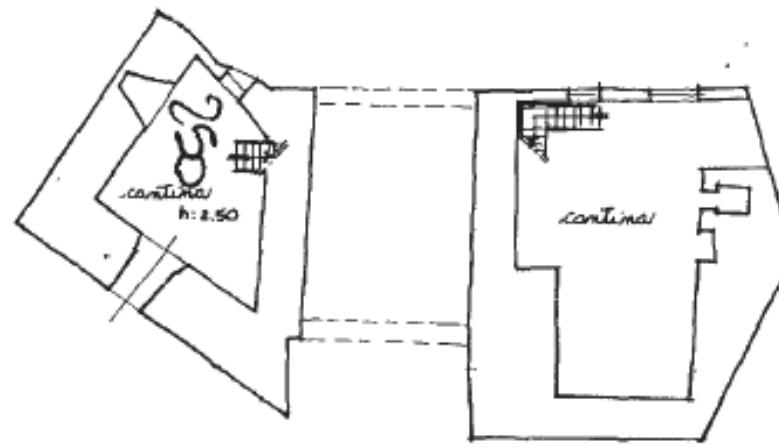
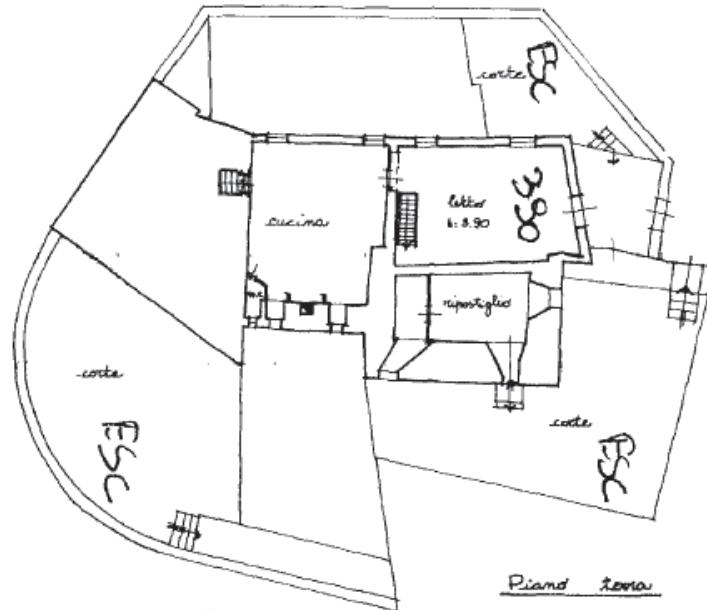
## **STIMA COSTI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

Nel 2022 l'Amministrazione ha messo a bilancio 400.000€ per il 1° stralcio di intervento. Il relativo progetto, redatto da professionista esterno, prevede una spesa di 370.000€. Il mancato reperimento delle risorse per realizzare le opere previste ha interrotto il procedimento di affidamento dei lavori e di esecuzione delle opere.

# Portaccia



Comune  
di Cesena



Piano interrato

# Porta Fiume



Comune  
di Cesena



## LOCALIZZAZIONE

Comune di Cesena, Via Aurelio Saffi nn. 4 - 7

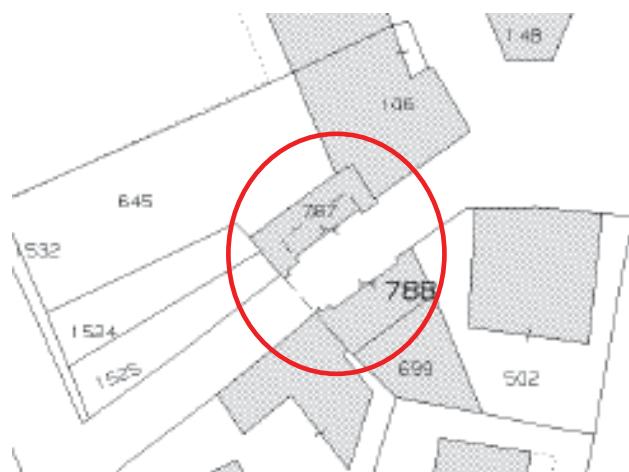
L'immobile denominato "Porta Fiume" è sito in via Via Aurelio Saffi n. 4-7, nel centro storico di Cesena, nei pressi della chiesa di S. Domenico e adiacente al Ponte di San Martino.

## DESCRIZIONE

Accesso urbano occidentale, la Porta Fiume o Porta Franca è l'unica torre di controllo superstite delle due collocate agli estremi del ponte di San Martino.

Manufatto realizzato in laterizi, a pianta rettangolare, deve l'aspetto attuale ai lavori di rinnovamento terminati nel 1491. La torre è munita alla base di scarpatura inclinata del 20%; nella parte superiore dei prospetti NO e SE della porta, sono in evidenza i merli alla ghibellina, mentre negli altri prospetti la merlatura è stata mascherata nel XIX secolo con una riquadratura sormontata dalla modanatura in aggetto del cornicione.

Nel basamento a scarpa è ricavato il vano principale racchiuso da una delle volte a botte del Ponte di San Martino; da questo ambiente si accede a due coppie di nicchie situate nei lati SE e SO.



## DATI CATASTALI

C.T. - Foglio n. 125 particelle n. 787 - 788 di complessivi mq 79

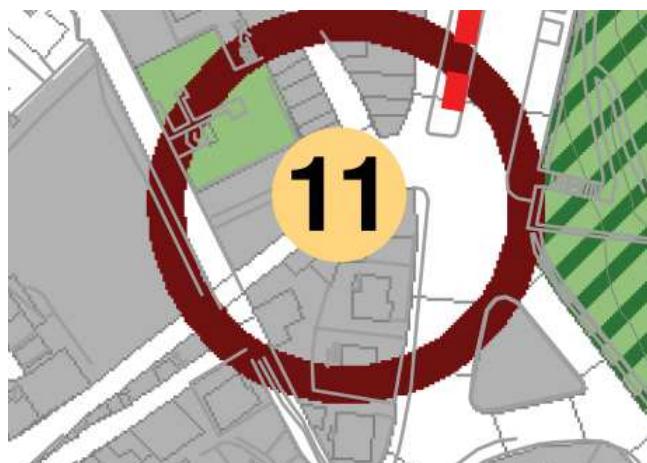
C.F. - Foglio n. 125 particelle n. 787 - 788 di sup. cat. mq 604



centro storico e nuclei storici minori (4.5 e 4.6)

Edifici tutela monumentale (DLgs 42/2004) in ambito urbano

dotazioni territoriali pubbliche (5.3) e private (5.3.5.8)



Riqualificazione porta del Centro Storico

## INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'edificio fa parte della "Città Storica" (*art. 4.5 e 4.6 delle Norme*) ed è individuato come "edificio monumentale in ambito urbano" (*Tavola T.1.2 – Trasformabilità Centro*). La Tavola S3 del PUG "Assetto Strategico dei Centri Storici" evidenza il complesso come parte integrante del "*Sistema delle mura*". Inoltre, risulta classificato come "edificio pubblico dismesso sottoutilizzato da valorizzare".

La SQUEA all'*art. 3.2.2* ne prevede la qualificazione e la valorizzazione quale punto nodale di connessione fra il centro e l'immediato intorno e il sistema dei parcheggi fuori dal centro storico.

Categoria di intervento: Restauro e risanamento (*Tavola "T.3.1 Categorie Intervento CS"*).

Provvedimenti di tutela: Decreto Ministeriale n. 2793 del 10/07/2012 dichiara l'interesse storico del bene da parte della Soprintendenza. Vincoli derivanti dal D. Lgs. n. 42/2004.

Autorizzazione alla concessione d'uso: D.C.R. n. 3328 del 12/06/2014, con prescrizioni e condizioni. L'utilizzo, anche temporaneo, non deve arrecare pregiudizio alla conservazione dell'immobile, né dev'essere incompatibile con il carattere storico e artistico del bene.

Usi: Quelli previsti dall'*art. 4.6.6 delle Norme* del PUG.

## RELAZIONE STORICA

La costruzione di Porta Fiume, porta che originariamente separava la città dal tracciato del fiume Savio, può essere fatta verosimilmente risalire all'espansione muraria avvenuta verso la seconda metà del XIV secolo, durante la signoria degli Ordelaffi. Il primo documento in cui la porta viene nominata esplicitamente è del XV secolo (Fantaguzzi), ma già nel 1371 il cardinale Anglico, Vicario Generale per gli stati della Chiesa in Italia, in una descrizione della città parla di una "Porta del Ponte o Franca". Trovanelli, riportando antiche cronache, sostiene a questo proposito che le porte Franca e del Leone furono fabbricate attorno al 1354. Un altro nome con cui la porta era anticamente nota è quello di Porta Sabbiona.

# Porta Fiume



Comune  
di Cesena



Nel 1371 la cinta presentava cinque porte di accesso: Porta Figarola, Porta Santi, Porta Cervese, Porta Trova e Porta del Ponte (l'attuale Porta Fiume). Altre due aperture, dette portazze, si trovavano in corrispondenza dell'entrata e dell'uscita del torrente Cesuola.

A partire dalla seconda metà dell'XIX secolo sono state abbattute varie porte e attuate aperture con ampie demolizioni.

Porta Fiume è collocata all'inizio del Ponte di S. Martino.

Anticamente costituiva l'unico accesso alla città da ponente; sotto il ponte scorreva allora il fiume Savio, prima di modificare il suo corso nel XIII.

La porta, dotata alla base di barbacane con mura a scarpata con feritoie di tiro (inizialmente per armi quali balestre o simili e successivamente per armi da fuoco), è attualmente coperta con struttura lignea e soprastante manto di tavelle e coppi in laterizio, mentre originariamente era munita di merli "alla ghibellina" ancora evidenti nel prospetto nord-ovest e sud-est, mentre nel prospetto sud-ovest la merlatura è mascherata da un cornicione realizzato nel XIX secolo.

Successivamente sono stati realizzati ai lati del percorso interno alla porta due piccoli vani: quello di sud-est era nato come negozio, ora ripostiglio; mentre quello di nord-ovest contiene il collegamento verticale per accedere al primo piano sull'estradosso della volta a botta dove vi sono ricavati due ambienti ed servizio igienico, attualmente inutilizzati.

Porta Fiume stette per cambiare nome nel 1810 quando il Municipio deliberò di migliorarne la forma e di dedicarla a Napoleone, che vi era trionfalmente passato nel 1797, ma anche in questo caso non se ne fece nulla.

Notizie tratte dal testo "Cesena: la memoria del passato – Archeologia urbana e valutazione dei depositi" di Sauro Gelichi, Antonio Alberti e Mauro Librenti, dalle planimetrie indicate al testo "Costruzione, alterazione e recupero del centro storico di Cesena", nelle quali sono indicate le installazioni dei fabbricati facenti parte del centro storico del Comune di Cesena, di periodo in periodo ed infine dalla dettagliata relazione tecnica e strutturale riportata nel testo "La cinta muraria di Cesena" di Pino Montalti.



## STATO IMMOBILE

L'immobile risulta in discreto stato di conservazione, seppur si rilevi una condizione di degrado con fessurazioni nelle murature, nonché dissesti dovuti agli agenti atmosferici (infiltrazioni meteoriche nella copertura e umidità nella parte adiacente la sede stradale).



## STATO VALORIZZAZIONE

L'immobile, ai fini della valorizzazione dello stesso per attività sociali, è stato concesso a titolo gratuito all'Associazione di promozione sociale Michelangelo, con sede legale in Via Saffi n. 24 fino al 29/04/2026, per attività di auto-mutuo-aiuto in favore di utenti che frequentano i Centri diurni del centro Salute Mentale di Cesena.

## STIMA COSTI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

QUADRO ECONOMICO (stima 2021 da ricalcolare) € 740.000,00

Esecuzione indagini archeologiche, analisi e saggi di laboratorio, opere di restauro del complesso architettonico e delle aree di pertinenza, dei percorsi e della viabilità attigua.

# Porta Fiume



**Comune  
di Cesena**

MOD. AN (CEU)  
LIRE  
400

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di...CESENA..... via ...PONTE...SAN MARTINO..... civ. 4...7

**PIANO TERRA**

RIPOSTIGLIO h. 2.80

INGRESSO h. 4.50

**PIANO AMMEZZATO**

**PRIMO PIANO**

SALA RIUNIONI h. 2.95

UFFICIO h. 3.10

BAGNO h. 2.20

PLANIMETRIA CATASTALE scala 1:1'000 FG. 125 di Cesena

Dichiarazione di N.C.  D'incia di variazione

Identificativi catastali  
F. 125 n. 626 sub. I

Compilata dal geom. VALERI VITTORIO  
(Nome cognome e numero)

Iscritto all'albo dei geometri  
della provincia di FORLI' n. 119  
data 20.06.'90 Firma

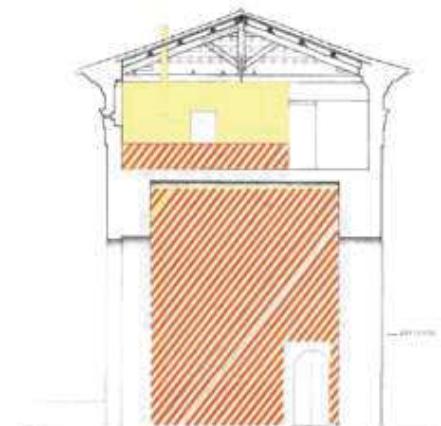
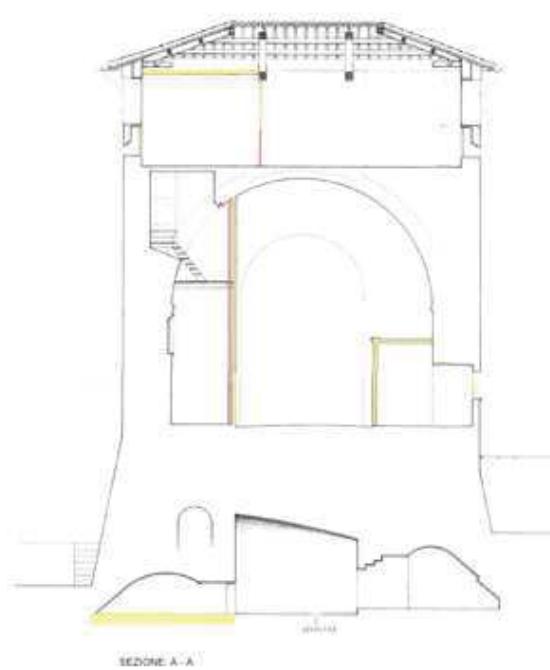
ORIENTAMENTO

RISERVATO ALL'UFFICIO

# Porta Fiume



Comune  
di Cesena



# Complesso ex Lazzaretto



Comune  
di Cesena



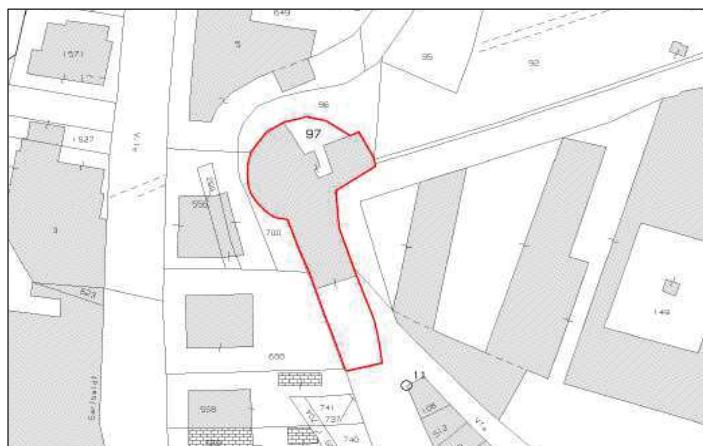
## LOCALIZZAZIONE

Comune di Cesena, Via Mura Porta Fiume, 32-34-36-38.

L'immobile si trova in centro storico, alle spalle del complesso monumentale di San Domenico e nei pressi del giardino pubblico "20 Ottobre 1944 liberazione di Cesena". Al complesso si accede tramite la viabilità a servizio diretto dei residenti, collegata alla viabilità che conduce al centrale viale Jacopo Mazzoni che costeggia la Rocca Malatestiana e sfocia nella Piazza del Popolo.

## DESCRIZIONE

Il complesso costituisce parte integrante della cinta muraria del XIV secolo. "Lazzaretto" è la denominazione assunta dal complesso edilizio sorto sul torrione circolare e sulle mura contigue ad esso, situato nella zona più avanzata verso ovest della cortina fortificata. Il bastione ha una raggio di metri 8,65 più lo spessore del parapetto di circa 29 cm ed è formato da un muro a scarpa con inclinazione del 28%.



## DATI CATASTALI

C.T. - Foglio n. 125 particella n. 96 e n. 700, classe 2 (235 + 82 mq)

C.F. - Foglio n. 125 particella n. 97 di mq 609

sub.6, categoria C/3, superficie catastale 167 mq;

sub.7, categoria A/4, superficie catastale 93 mq;

sub 8, categoria A/4, superficie catastale 65 mq;

sub 9, categoria lastrico solare, consistenza 267 mq

sub 10, categoria lastrico solare, consistenza 59 mq

sub 11, categoria lastrico solare, consistenza 64 mq

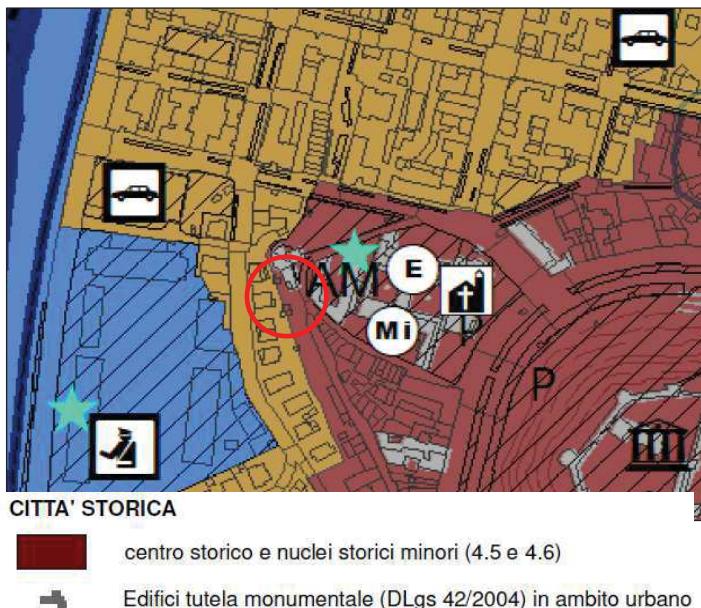
sub 12, bene comune non censibile (cortile)

sub 13, categoria lastrico solare, consistenza 89 mq, bene comune censibile

# Complesso ex Lazzaretto



Comune  
di Cesena



## INQUADRAMENTO URBANISTICO

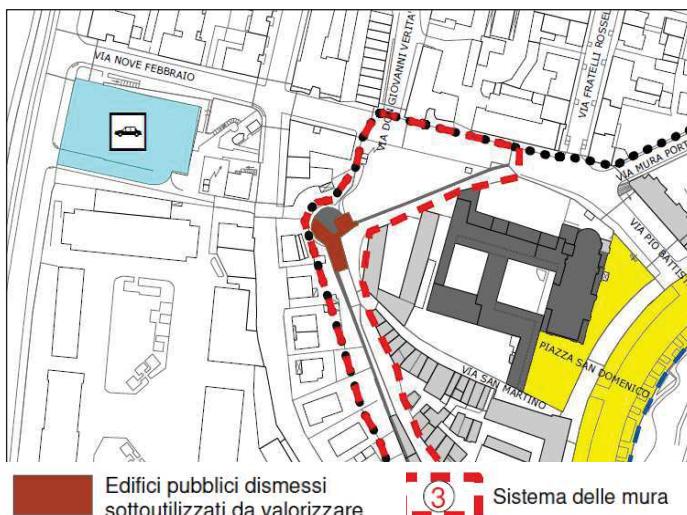
Il complesso dell'ex Lazzaretto fa parte della "Città Storica" (art. 4.5 e 4.6 delle Norme) ed è individuato come "edificio di tutela monumentale in ambito urbano" (cfr. Tavola T.1.2 – Trasformabilità Centro"). La Tavola S3 del PUG "Assetto Strategico dei Centri storici" evidenzia il complesso come parte integrante del "Sistema delle mura". Inoltre, il complesso risulta classificato come "edificio pubblico dismesso sottoutilizzato da valorizzare". Tra gli obiettivi della SQUEA per il Quartiere Centro Urbano c'è il riuso di questo edificio così come indicato nella tavola *T.2.1 – Dotazioni Territoriali e Strategie 18 - Rigenerazione/riuso Ex Lazzaretto*".

Categoria di intervento: "Restauro scientifico" (Tav. T.3.1 - Categorie Intervento CS).

Provvedimenti di tutela: Decreto Ministeriale n. 748 del 06.07.2006 dichiara l'interesse culturale del bene. Oltre al suddetto vincolo ed a quelli derivanti dal D. Lgs. n. 42/2004, è necessario comunicare in anticipo alla Soprintendenza dei Beni Archeologici eventuali lavori di scavo nei terreni che circondano la parte edificata.

Autorizzazione alla concessione d'uso D.C.R. n. 160 del 29/12/2023, con prescrizioni e condizioni. L'utilizzo, anche temporaneo, non deve arrecare pregiudizio alla conservazione dell'immobile, né dev'essere incompatibile con il carattere storico e artistico del bene.

Usi: Quelli previsti dall'art. 4.6.6 delle Norme del PUG.



## RELAZIONE STORICA:

L'assetto tutt'oggi esistente della cinta muraria risale al XIV secolo. Nel 1371 la cinta presentava cinque porte di accesso: Porta Figarola (poi Porta S. Maria), Porta Santi, Porta Cervese, Porta Trova e Porta del Ponte (poi Porta Fiume). Altre due aperture, dette "Portazze", si trovavano in corrispondenza dell'entrata e dell'uscita del torrente Cesuola. In epoca malatestiana (1378-1465) la cinta muraria fu notevolmente rinforzata e consolidata.

# Complesso ex Lazzaretto



Comune  
di Cesena



A partire dalla seconda metà del XIX secolo, sono state abbattute varie porte e attuate aperture nella cinta muraria con ampie demolizioni.

“Lazzaretto” è la denominazione assunta dal complesso edilizio sorto sul torrione circolare e sulle mura contigue ad esso, situato nella zona più avanzata verso ovest della cortina fortificata, punto dal quale nel 1518 si partì per l'incompiuto ampliamento della mura di cinta.

Il bastione ha una raggio di metri 8,65 oltre allo spessore del parapetto, pari a circa 29 cm, ed è formato da un muro a scarpa la cui inclinazione è del 28 %.

Sulla piattaforma del torrione sono stati costruiti, nel 1800, verso sud-ovest, una serie di vani ad uso civile abitazione; nella parte nord-est sorge un edificio di due piani, anche esso ad uso civile abitazione e successivamente riutilizzato come studio di pittura; tutti questi ambienti sono ora inutilizzati.

La parte del “Lazzaretto che si estende lungo le mura di Porta Fiume è stata usata, fino a circa 20 anni fa, come officina da un fabbro.

Sul terrapieno del torrione rimane uno spazio libero compreso fra i due corpi di fabbrica descritti, il quale costituisce il cortile della abitazione civile ricavata nei vani della superfetazione di sud-ovest.

Alla base dell'edificio sorto nella parte nord-est del torrione circolare, si possono osservare una serie di lesioni verticali e cedimenti della fodera esterna nell'angolo formato dal muro dell'edificio e dal torrione.

Questi dissesti della parte muraria delineano chiaramente il punto di inserzione dal quale partiva la nuova incompiuta fortificazione del XVI secolo sopracitata.

(Bibliografia: “*Cesena: la memoria del passato – Archeologia urbana e valutazione dei depositi*” di Sauro Gelichi, Antonio Alberti e Mauro Librenti; “*Costruzione, alterazione e recupero del centro storico di Cesena*”, avente indicazione delle installazioni di fabbricati facenti parte del centro storico del Comune di Cesena - planimetrie; “*La cinta muraria di Cesena*” di Pino Montalti - relazione tecnica e strutturale riportata nel testo).



# Complesso ex Lazzaretto



Comune  
di Cesena



## STATO IMMOBILE

Tutti gli ambienti sono attualmente inutilizzati e si presentano in avanzato stato di degrado; sono pertanto necessari importanti interventi di recupero mediante lavori strutturali, per ripristinare sia la struttura portante che la copertura, oltre ai necessari interventi di adeguamento impiantistico. Sono presenti superfetazioni incongrue da demolire.



## STATO VALORIZZAZIONE

Nel 2024 il Comune di Cesena ha pubblicato un bando per selezionare soggetti terzi cui affidare in concessione di valorizzazione pluriennale l'immobile in esame.

La finalità dell'avviso era quella di concedere a privati il bene, al fine della sua riqualificazione e rifunzionalizzazione tramite interventi di recupero, restauro e ristrutturazione, per garantire la tutela e la conservazione del carattere storico, artistico e identitario del bene, nonché l'attivazione di servizi ed attiva economiche capaci di integrarsi con il sistema territoriale, ambientale, paesaggistico e con la storia, la cultura e il tessuto socio-economico locale.

Purtroppo non sono state presentate manifestazioni di interesse, pertanto il bando è andato deserto.

## STIMA COSTI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

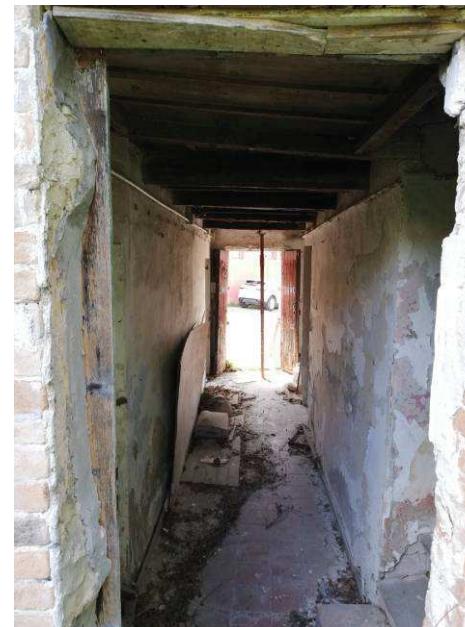
QUADRO ECONOMICO (stima 2021 da rivalutare) € 980.740,00

Esecuzione indagini archeologiche, analisi e saggi di laboratorio, opere di restauro del complesso architettonico e delle aree di pertinenza, dei percorsi e della viabilità attigua.

# Complesso ex Lazzaretto



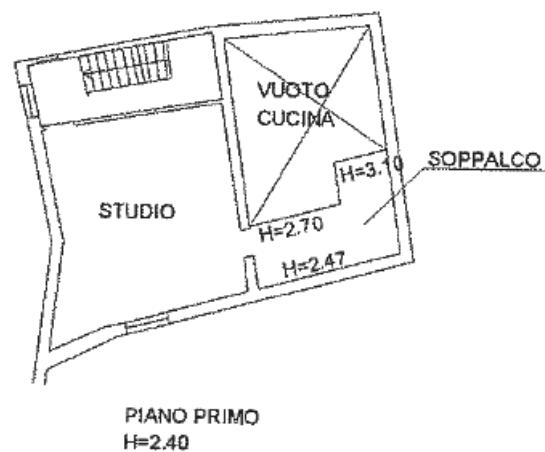
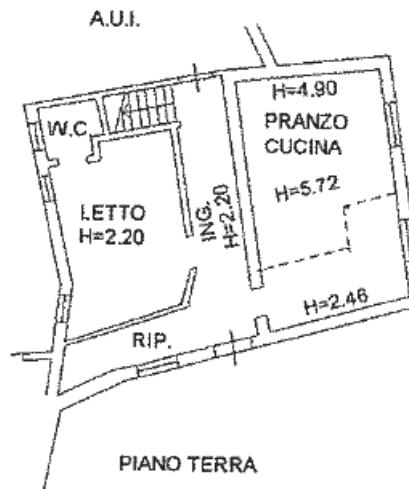
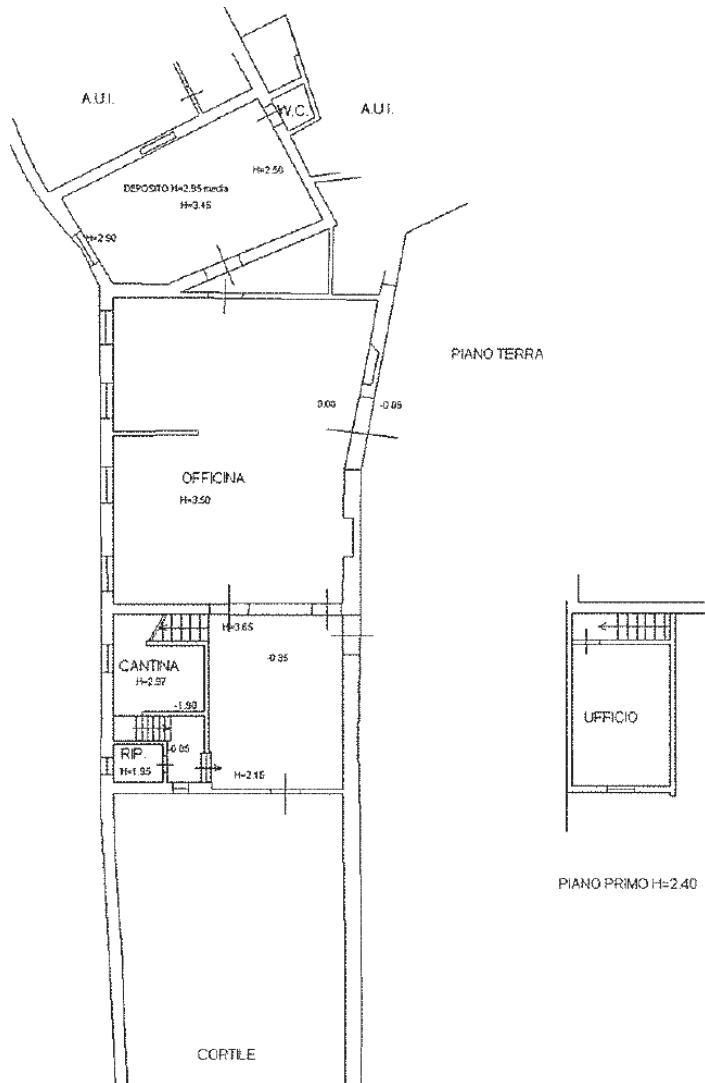
Comune  
di Cesena



# Complesso ex Lazzaretto



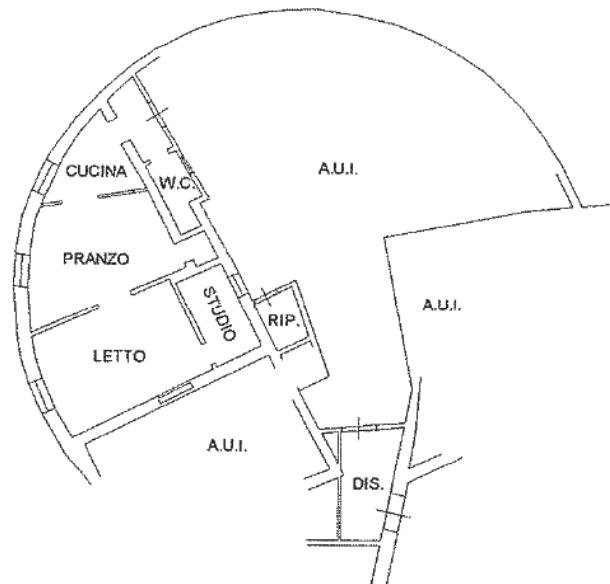
Comune  
di Cesena



# Complesso ex Lazzaretto



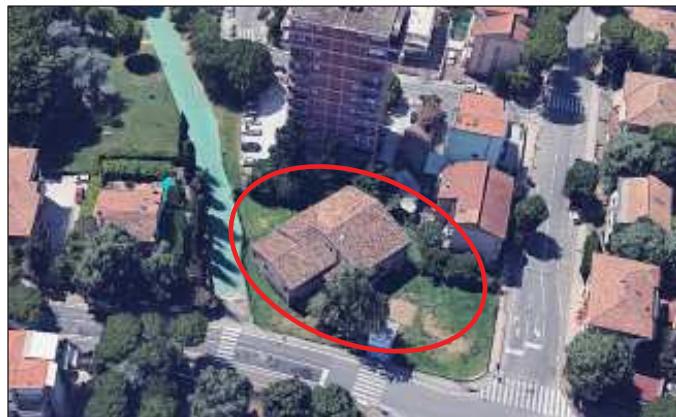
Comune  
di Cesena



# Ex Mulino Serravalle



Comune  
di Cesena



## LOCALIZZAZIONE

Comune di Cesena, Via Mura Porta Fiume, 32-34-36-38

L'immobile denominato "ex Mulino Serravalle" è sito in via Mulini n. 19-21, nel Centro storico di Cesena, nei pressi del giardino pubblico "Serravalle", uno dei parchi pubblici più frequentati del centro cittadino, posto a nord-ovest del centro, a ridosso dell'antica cinta muraria malatestiana che da Porta Trova conduce a Porta Fiume.

L'ex Mulino si trova lungo via Mulini, alla confluenza con via Curiel e viale Rasi e Spinelli. Al complesso si accede dalla principale viabilità tramite l'ingresso pedonale da via Mulini e il passaggio carrabile da via Curiel.

## DESCRIZIONE

L'edificio è in muratura portante, in origine intonacata, con solai in legno e copertura in coppi. Il complesso si sviluppa su due livelli fuori terra e uno interrato. Lo sviluppo planimetrico è irregolare.

Il piano terreno è caratterizzato da un ampio locale adibito a deposito con strutture portanti ad arco, sia policentrici che a tutto sesto, poggiante su pilastri cruciformi in mattoni. Il primo piano ha una destinazione residenziale ed è suddiviso in tre alloggi, ciascuno con ingresso indipendente, realizzati in epoca antecedente il 1940. Il seminterrato comprende due vani, uno completamente interrato e l'altro solo parzialmente.



## DATI CATASTALI

C.T. - Foglio n. 109 particella n. 3024 di mq 75, particella n. 192/parte

C.T. - Foglio n. 124 particella n. 1 di mq 1293

C.F. - Foglio n. 124 con la particella n. 1:

sub 5, categoria C/2, superficie 314 mq

sub 6, categoria A/4, consistenza vani 6

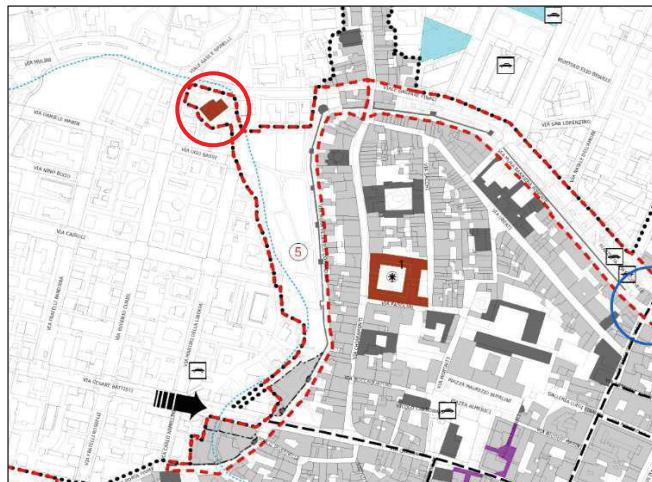
sub 7, categoria A/4, consistenza vani 6

sub 8, categoria A/4, consistenza vani 6,5

# Ex Mulino Serravalle



Comune  
di Cesena



## INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il complesso dell'ex Mulino Serravalle fa parte della "Città Storica" (art. 4.5 e 4.6 delle Norme) ed è individuato come "edificio di tutela monumentale in ambito urbano" (cfr. Tavola T.1.2 – Trasformabilità Centro"). La Tavola S3 del PUG "Assetto Strategico dei Centri storici" evidenzia il complesso come parte integrante del "Sistema delle mura". Inoltre, il complesso risulta classificato come "edificio pubblico dismesso sottoutilizzato da valorizzare".

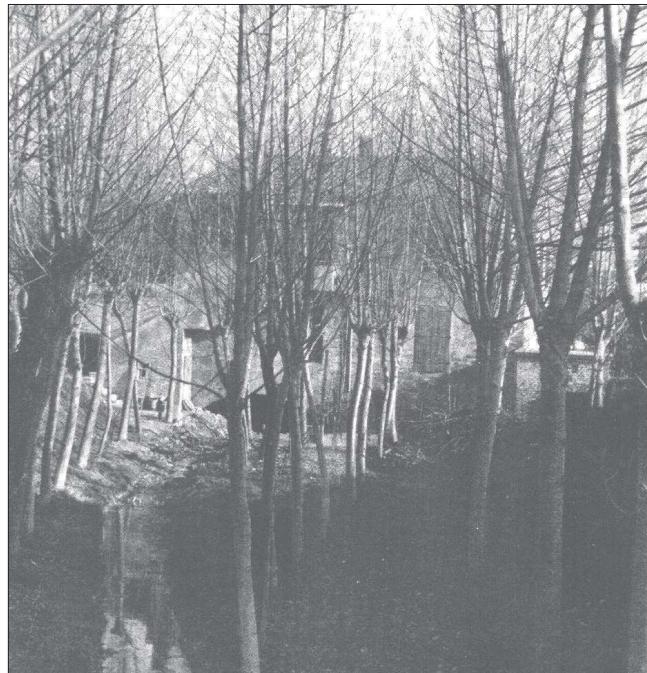
Tra gli obiettivi della SQUEA per il quartiere Centro Urbano (*art. 5.3.1*) c'è la riqualificazione dei Giardini di Serravalle con il recupero dell'ex Mulino eventualmente per attività di interesse per la città così come previsto nell'elaborato "*Parte C\_ST\_Sistema\_Territoriale\_Relazione*" del Quadro Conoscitivo al punto C.3.

Categoria di intervento: Restauro e risanamento (Tavola "*T.3.1 Categorie Intervento CS*").

Provvedimenti di tutela: Decreto del 01/08/2006. L'immobile è stato vincolato con dichiarazione di bene di interesse storico dalla Soprintendenza con nota Prot. 12509 del 22/08/2006 da cui: "*L'ubicazione, sul fondo del Giardino di Serravalle, anch'esso luogo di memoria collettiva, può rendere sicuramente vitale il riutilizzo in una aggregazione ed un'integrazione di funzioni pubbliche*".

Autorizzazione: 09/01/2015.

Usi: Quelli previsti dall'*art. 4.6.6* delle Norme del PUG.



## RELAZIONE STORICA

L'esistenza di una serie di mulini esistenti già dal medioevo è comprovata da varia documentazione cartacea tra le quali spicca una convenzione, del 1393, tra il Comune di Cesena e i padroni dei mulini denominati "da Palazzo", "Serravalle", "di Mezzo" e "Pino", che in seguito costituiranno la cosiddetta Compagnia dei Molini a grano (il mulino detto "Pino" rovinato già nel corso del XV sec. sarà sostituito da quello detto "Cento" in corrispondenza

# Ex Mulino Serravalle



Comune  
di Cesena



dell'omonima chiusa sul Savio) che già nel 1381 godevano di particolari privilegi dal Comune.

A tale periodo per tanto si può datare l'esistenza anche del Canale dei Molini, a servizio dei suddetti quattro mulini, che costeggiando in superficie il Colle della Brenzaglia aveva la chiusa di alimentazione in corrispondenza della località Cento, dove vi era lo sbarramento sul Fiume Savio, che nei secoli ha subito continui rifacimenti a causa del carattere torrentizio del corso d'acqua.

Il mulino di Serravalle è rimasto continuamente attivo come mulino da grano per almeno seicento anni circa; nel 1819, furono demoliti per inondazione del Cesuola, sia il Molino di Serravalle che il rispettivo ponte stradale sull'attuale Via Mulini e di seguito ricostruiti.

In seguito all'evoluzione tecnologica e all'introduzione dell'energia elettrica si è assistito alla trasformazione da mulino vero e proprio a centrale per produzione di energia elettrica con messa in opera di tutta la tecnologia necessaria esistente all'epoca.

Questo passaggio è confermato anche dal cambio di intestazione della società da Compagnia dei Molini a Grano in Società Elettrica Romagnola (S.E.R.).

Il fabbricato non è più stato utilizzato e attualmente è in stato di abbandono.

(Notizie tratte dalle planimetrie allegate al testo "Costruzione, alterazione e recupero del centro storico di Cesena")



## STATO IMMOBILE

Il complesso versa in stato di abbandono, con alcune situazioni di crollo di solai. Tutti gli ambienti sono attualmente inutilizzati e si presentano in stato di degrado, necessita di un importante intervento di recupero con lavori strutturali per ripristinare la struttura portante, oltre ai necessari interventi di adeguamento impiantistico.

Il tetto è in parte crollato causando danni ai solai intermedi, le strutture murarie, seppure di buona qualità costruttiva ed ancora tecnicamente valide, sono ammalorate da risalite capillari di umidità e dagli agenti atmosferici.



Pertanto l'edificio risulta fortemente degradato ed inabitabile, necessitando urgenti interventi di recupero ai fini di riportarlo alla sua originaria funzionalità.

## STATO VALORIZZAZIONE

Nel 2024 il Comune di Cesena ha pubblicato un bando per selezionare soggetti terzi cui affidare in concessione di valorizzazione pluriennale l'immobile in esame.

La finalità dell'avviso era quella di concedere a privati il bene, al fine della sua riqualificazione e rifunzionalizzazione tramite interventi di recupero, restauro e ristrutturazione, per garantire la tutela e la conservazione del carattere storico, artistico e identitario del bene, nonché l'attivazione di servizi ed attiva economiche capaci di integrarsi con il sistema territoriale, ambientale, paesaggistico e con la storia, la cultura e il tessuto socio-economico locale.

Purtroppo non sono state presentate manifestazioni di interesse, pertanto il bando è andato deserto.

Nell'ambito del "bando Talenti" 2026-2027 cofinanziato dalla Regione Emilia Romagna, si approfondirà l'ipotesi di collaborazioni pubbliche-private per il recupero del Mulino di Serravalle, in particolare per valutare la possibilità e l'interesse di soggetti privati del territorio di mobilitare risorse per la rigenerazione dell' immobile a fronte della possibilità di utilizzarlo per i propri talenti e di trasformarlo in una nuova opportunità abitativa. L'edificio storico, oggi in stato di degrado, potrebbe essere oggetto di un intervento di restauro conservativo che ne valorizzi la struttura originaria, integrandola con soluzioni abitative innovative e sostenibili dedicate all'attrazione dei talenti, come previsto dalla L. R. 2/2023 per *l'Attrazione, la permanenza e la valorizzazione dei talenti ad elevata specializzazione in Emilia-Romagna*.

L'obiettivo è coniugare tutela del patrimonio architettonico e risposta ai bisogni abitativi emergenti, favorendo la creazione di alloggi destinati a giovani, studenti e nuclei familiari in cerca di soluzioni accessibili che abbiano scelto Cesena come luogo per lavorare e mettere a frutto la loro capacità professionale. Il progetto prevede il coinvolgimento di

# Ex Mulino Serravalle

imprese, cooperative e soggetti del terzo settore, per co-progettare e valutare la fattibilità dell'azione.



Comune  
di Cesena

## STIMA COSTI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

L'edificio si articola in due, ognuno della superficie di circa 500m<sup>2</sup>; il tetto è in buono stato di conservazione in quanto oggetto di specifico intervento. Non è stato fatto un progetto di restauro dell'immobile per cui il costo può essere parametrico, il cui calcolo è il seguente (tenuto conto anche dell'area esterna):

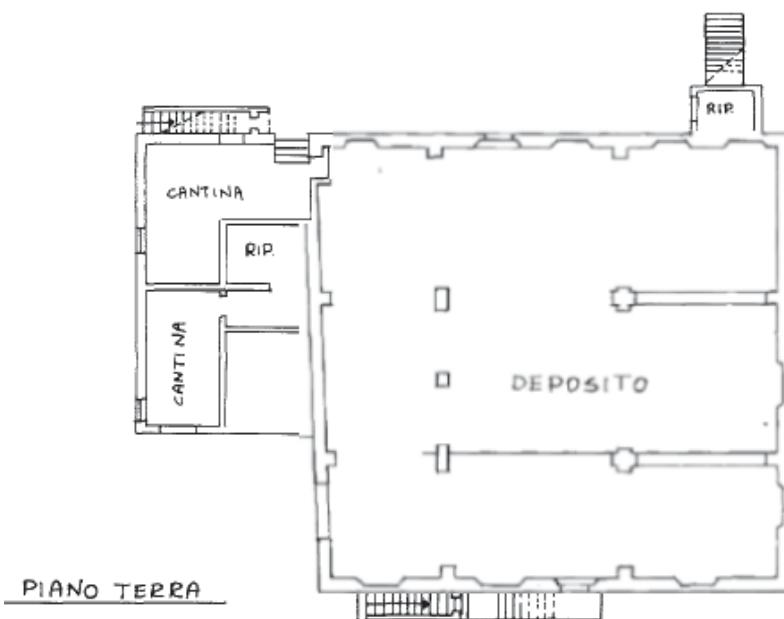
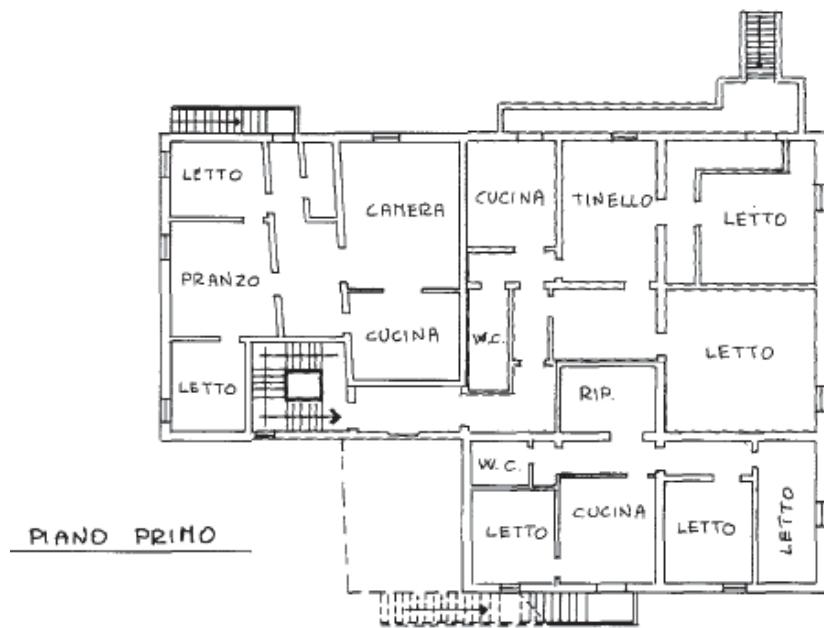
superficie complessiva 1000m<sup>2</sup> x 3.000€/m<sup>2</sup> = 3.000.000€



# Ex Mulino Serravalle



Comune  
di Cesena



# Ex scuola materna "Porta Fiume"



Comune  
di Cesena



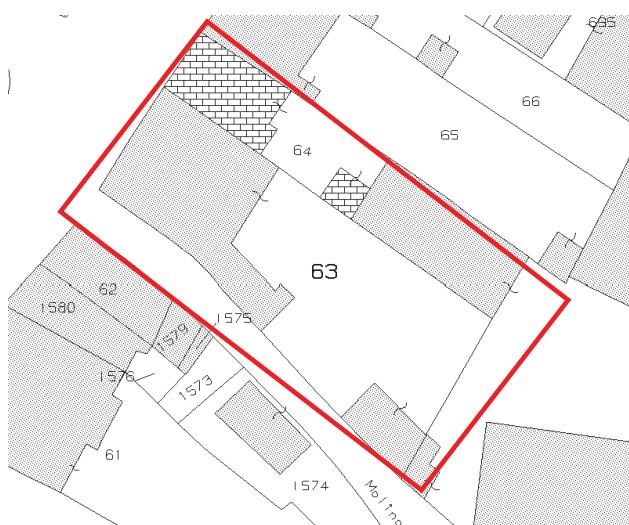
## LOCALIZZAZIONE

L'edificio, adibito sino a giugno 2025 a scuola dell'infanzia, è sito in Via Aurelio Saffi n. 53, 47521, Cesena all'interno del "Borghetto" nel centro di Cesena.

## DESCRIZIONE

L'edificio, risalente ai primi anni del Novecento, nasce come casa di civile abitazione. Nel dopoguerra diventa caserma dei carabinieri e tale rimane fino alla metà degli anni Sessanta, quando la compagnia si riunisce al comando generale di Cesena, di fianco al teatro Bonci. L'immobile, di proprietà della provincia di Forlì, viene adibito per qualche anno a scuola elementare. Tra la fine degli anni Settanta e l'inizio degli ottanta, diventa scuola materna e proprietà del Comune di Cesena.

L'edificio ha 2 piani ed è stato costruito con struttura portante in mattoni e copertura a falda con sottotetto. Gode di ampio giardino interno in parte pavimentato, racchiuso da mura in laterizio.



## DATI CATASTALI

C.T. - Foglio n. 125 particella n. 63 di mq 676  
C.F. - Foglio n. 125 particella n. 63 sub 3 di mq 416

# Ex scuola materna "Porta Fiume"



Comune  
di Cesena



centro storico e nuclei storici minori (4.5 e 4.6)



dotazioni territoriali pubbliche (5.3) e private (5.3.5.8)

## INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'edificio ricade, come si evince dalla Tavola "T.1.2 Trasformabilità Centro", nella Città storica (art. 4.5 delle Norme del PUG).

Categoria di intervento: Ristrutturazione edilizia (Tavola "T.3.1 Categorie Intervento CS").

Usi: Quelli previsti dall'art. 4.5.5 delle Norme del PUG

## RELAZIONE STORICA

-----



## STATO IMMOBILE

Gli ambienti sono attualmente inutilizzati e si presentano in buono stato di manutenzione.

Nel 2023 è stato redatto un Rapporto di diagnosi energetica (Energie per la Città s.r.l.) allo scopo di:

- individuare i consumi energetici dell'edificio e l'incidenza di ciascun vettore energetico sul totale;
- individuare le tipologie di utenze consumatrici di energia, per poter proporre interventi volti al miglioramento dell'efficienza energetica delle stesse e alla conseguente riduzione dei consumi;
- individuare le caratteristiche delle strutture edilizie e del sistema impiantistico;
- identificare possibili interventi di riqualificazione energetica dell'edificio, sia dal punto di vista dell'involucro edilizio che da quello del sistema impiantistico.

# Ex scuola materna "Porta Fiume"



Comune  
di Cesena



Lo studio ha restituito una sintesi delle azioni raccomandate suddivise per categoria di intervento, riportando i risparmi energetici stimati in % di ogni intervento realizzato singolarmente sui consumi energetici medi rilevati per gli anni presi a riferimento, il conseguente risparmio annuale stimato e il costo ipotizzato dell'investimento, unitamente al tempo di ritorno semplice dell'investimento stesso, indicatore utilizzato nelle diagnosi energetiche realizzate su edifici.

## STATO VALORIZZAZIONE

L'Unione dei Comuni Valle Savio, attraverso il Settore Servizi Sociali, gestisce un servizio di fondamentale importanza quale quello di accoglienza notturna per le persone senza dimora, in linea con le direttive nazionali per il contrasto alla grave emarginazione adulta.

Il servizio, che in precedenza si trovava in Via Strinati n. 59, è stato temporaneamente trasferito il 15 novembre 2023 presso la struttura di Piazzetta Ravaglia n. 2. Questo spostamento si era reso indispensabile per permettere l'avvio dei lavori di manutenzione straordinaria, finanziati dal PINQuA, sull'immobile ex Roverella di Via Strinati, destinato a diventare nuovi alloggi pubblici.

La sede temporanea di Piazzetta Ravaglia, di proprietà della Diocesi di Cesena-Sarsina, è stata concessa in uso tramite uno specifico accordo e ha permesso la continuità del servizio in spazi idonei e a norma. Attualmente, il servizio è gestito dalla Cooperativa Piazza Grande (da ottobre 2024).

La proprietà ha comunicato la necessità di rientrare in possesso degli spazi concessi entro il mese di luglio 2026 per avviare nuove proprie progettualità sull'immobile.

La Nuova Sede Proposta: Ex Scuole Porta Fiume

Data l'importanza fondamentale di garantire la continuità e la stabilità del servizio di accoglienza notturna, il Settore Servizi Sociali e il Settore Patrimonio hanno svolto le necessarie verifiche al fine di individuare una nuova sede permanente.



# Ex scuola materna “Porta Fiume”



Comune  
di Cesena



Dopo aver esaminato diverse opzioni all'interno del patrimonio comunale ed escluso l'affitto sul mercato libero per ragioni di onerosità per il bilancio dell'Unione/Comune di Cesena, la scelta è ricaduta sulla struttura delle ex Scuole Porta Fiume in Via Saffi, di proprietà comunale.

## STIMA COSTI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

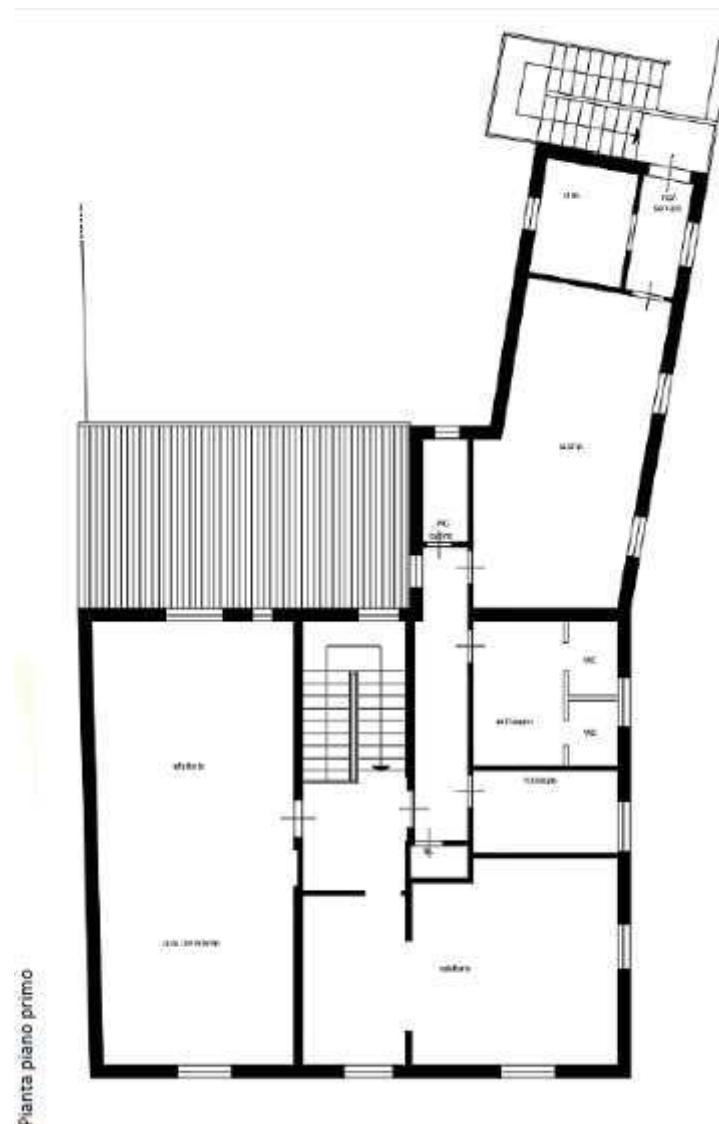
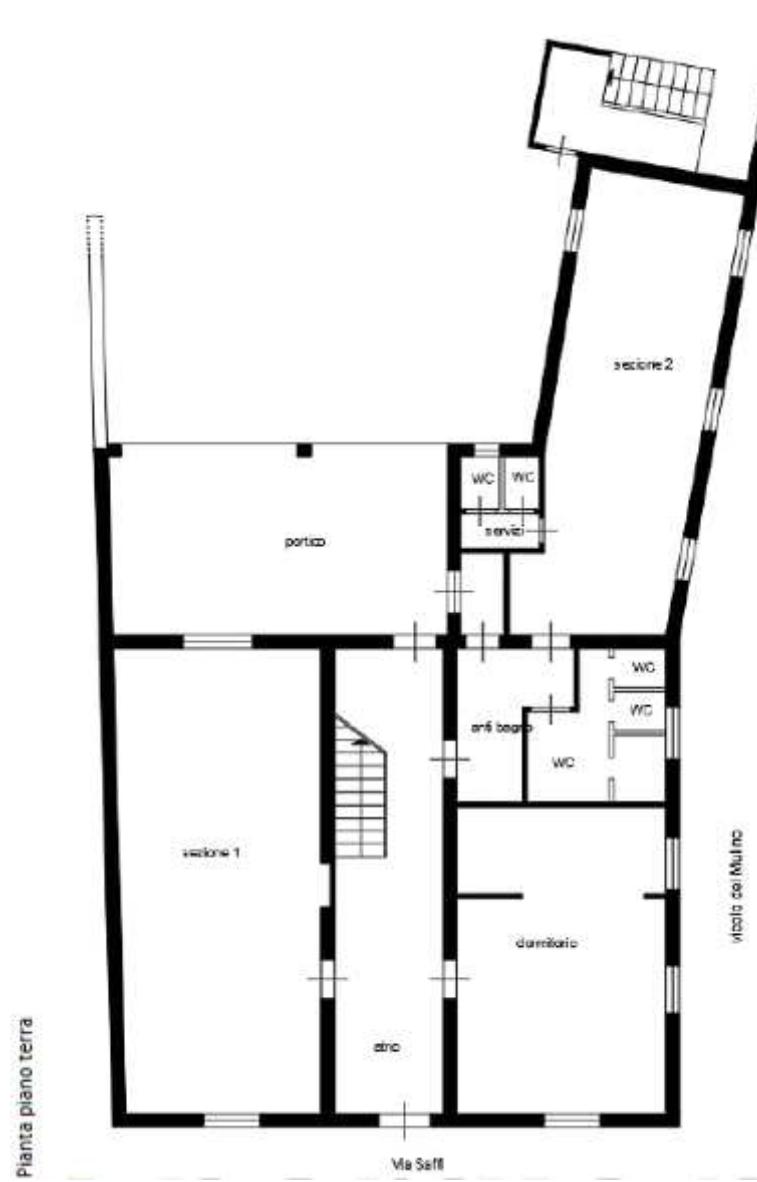
Un primo sopralluogo congiunto ha confermato l'idoneità strutturale dell'immobile per ospitare un numero stimato di 25-28 persone senza dimora. Saranno tuttavia necessari alcuni lavori di ristrutturazione e di adeguamento funzionale (stimati intorno ai 50.000 €) per adattare la struttura alla nuova destinazione d'uso. In particolare, è necessario riallestire i bagni e le docce, attualmente dimensionati per un uso scolastico e infantile, rendendoli adeguati a un'utenza adulta.



## **Ex scuola materna "Porta Fiume"**



**Comune  
di Cesena**



# Ex Bagni Pubblici



Comune  
di Cesena



## LOCALIZZAZIONE

Comune di Cesena, P.zza Giovanni Paolo Secondo, 4

I locali, interrati, denominati "Ex Bagni Pubblici" sono ubicati in Piazza Giovanni Paolo II, nel centro storico di Cesena, nei pressi della Cattedrale.

## DESCRIZIONE

Gli ambienti si sviluppano interamente al piano interrato, suddivisi in diversi vani adibiti, fino ai primi anni 2000, a laboratori artigianali per servizi alla persona.



## DATI CATASTALI

C.T. - Foglio n. 124 particella n. 1689 di mq 1058

C.F. - Foglio n. 124 particella n. 1689:

sub 26, categoria C/1, classe 12, consistenza 20 mq

sub 27, categoria C/3, classe 5, consistenza 39 mq

sub 28, categoria C/3, classe 5, consistenza 37 mq

sub 29, categoria C/3, classe 5, consistenza 34 mq

sub 30, categoria C/3, classe 5, consistenza 23 mq

# Ex Bagni Pubblici



Comune  
di Cesena



centro storico e nuclei storici minori (4.5 e 4.6)

Edifici tutela monumentale (DLgs 42/2004) in ambito urbano



## INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'edificio ricade, come si evince dalla Tavola "T.1.2 Trasformabilità Centro", nella Città storica (art. 4.5 delle Norme del PUG).

Categoria di intervento: Restauro e Risanamento (Tavola "T.3.1 Categorie Intervento CS").

Usi: Quelli previsti dall'art. 4.5.5 delle Norme del PUG.

## RELAZIONE STORICA

A seguito di ricerche effettuate presso l'archivio di Stato sezione di Cesena e la Biblioteca Malatestiana è stato rintracciato pochissimo materiale.

I locali, ubicati nel centro storico di Cesena, sono delimitati dall'attuale Piazza Giovanni Paolo II (ex Piazza Pia).

Il primo documento che illustra con certezza i locali in oggetto sono le planimetrie dell'Università degli Studi di Firenze, nelle quali sono rappresentate le strutture antropiche di Cesena, più precisamente le trasformazioni dal 1915 al 1946, tratte dal testo "Cesena: la memoria del passato".

Tali trasformazioni consistono, inoltre, nella demolizione di un edificio denominato Casa Mischi che sorgeva in parte nell'area attualmente occupata dalla Piazza Giovanni Paolo II (notizie tratte dal testo "Costruzione, Alterazione e recupero del centro Storico di Cesena").

# Ex Bagni Pubblici



Comune  
di Cesena



Dal momento della demolizione dell'edificio sopraccitato, tutto l'interrato fu destinato ad ospitare i bagni pubblici e ciò avvenne ininterrottamente fino alla prima metà degli anni '50, quando questo tipo d'attività venne dismessa.

All'inizio degli anni '90 l'Amministrazione Comunale, in previsione della concessione dei locali denominati "Ex Bagni Pubblici" al Centro Integrato di servizi alla persona "Hair and Body Studio", ha elaborato un progetto riguardante la ristrutturazione di questi. In particolare:

- sono stati riorganizzati gli spazi in funzione delle specifiche esigenze dei partecipanti al Centro;
- è stata recuperata staticamente la struttura senza andare ad una totale demolizione;
- è stato recuperato il complesso con interventi edilizi atti a garantire la massima salubrità ad ambienti completamente interrati.

## STATO IMMOBILE

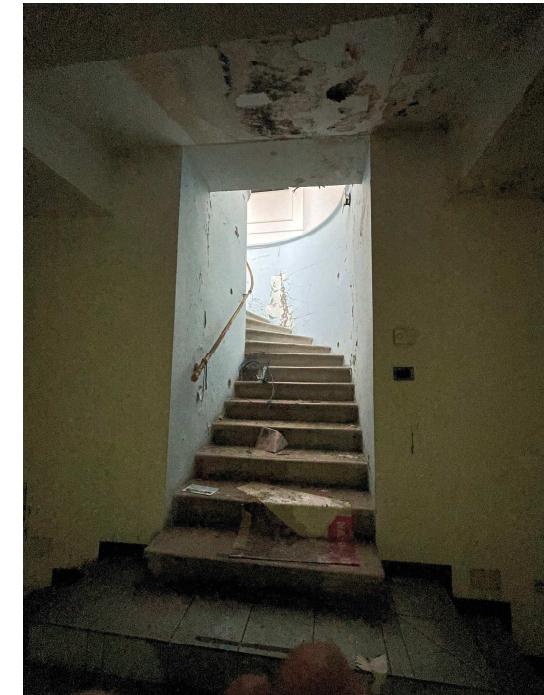
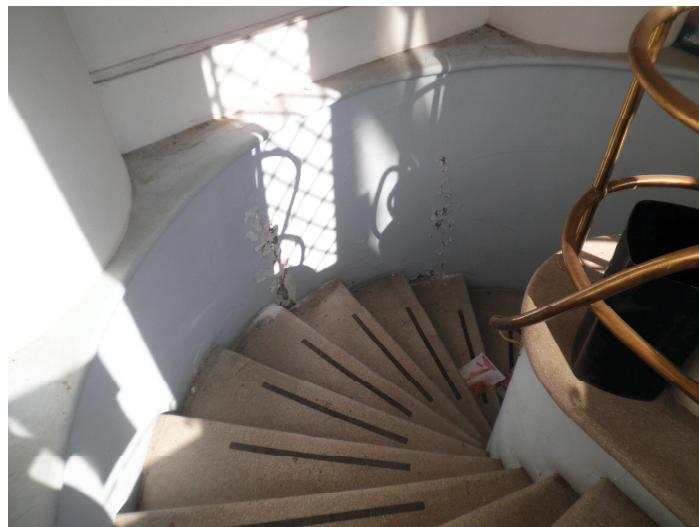
I locali si trovano in un mediocre stato di conservazione.



# Ex Bagni Pubblici



Comune  
di Cesena



# Ex Bagni Pubblici



**Comune  
di Cesena**

