

# Comune di Cesenatico

Provincia di Forlì-Cesena

Settore Sviluppo del Territorio



Il Sindaco **Dott. Matteo Gozzoli**  
Il Dirigente del Settore **Ing. Chiara Benaglia**

ACCORDI OPERATIVI

**Linee guida per Accordi Operativi  
(art. 38 della L.R. 24/2017)**



Approvato con delibera di C.C. n. 9 del 30/01/2023

AO



## Linee guida per Accordi Operativi (art.38 della L. R. n. 24/2017)

### Premessa

Gli Accordi Operativi sono strumenti attuativi delle strategie del PUG, e sono disciplinati dall'art.38 della LR24/2017. Le presenti linee guida costituiscono una griglia procedimentale di supporto alla loro presentazione e gestione.

Per brevità all'interno del presente documento ci si riferirà agli Accordi Operativi con l'abbreviazione AO, all'Ufficio di Piano con UP, al Responsabile del procedimento con RUP.

### Documentazione da allegare alla proposta di AO

Costituiscono parte integrante e costitutiva dell'AO:

#### 1. Progetto Urbano:

- a) Inquadramento dell'intervento nel contesto urbano, comprensivo di:
  - Inquadramento urbanistico;
  - Estratto di mappa catastale;
  - Dati catastali degli immobili oggetto di accordo e assetto proprietario;
  - Estratto aerofotogrammetrico;
  - Rappresentazione dello stato di fatto dei luoghi, comprensiva di:
    - Planivolumetrico a scala adeguata riportante gli immobili interessati dall'intervento opportunamente inserita nell'intorno urbano;
    - Precedenti autorizzativi ed eventuale rappresentazione di edifici o manufatti esistenti;
    - Rilievo e rappresentazione delle aree esterne e del verde (pubblico e privato), con indicazione delle quote altimetriche espresse in metri s.l.m.;
    - Rappresentazione della viabilità e degli accessi esistenti;
    - Rappresentazione delle infrastrutture tecnologiche esistenti e di eventuali relative servitù;
    - Rappresentazione di eventuali vincoli gravanti sulle aree;
    - Documentazione fotografica corredata da planimetria con indicazione dei punti di scatto;
    - Quadro conoscitivo del contesto territoriale in cui si sviluppa l'intervento, con approfondimento sui suoli interessati dalle trasformazioni (si veda art.8.2 del documento V1 del PUG);
    - Eventuali altre relazioni, rappresentazioni grafiche, o documenti idonei a descrivere compiutamente lo stato dei luoghi;

- b) Piano particellare di esproprio qualora l'AO comporti l'apposizione di vincoli urbanistici finalizzati all'acquisizione coattiva della proprietà o di diritti reali sugli immobili, secondo la disciplina vigente in materia di pubblica utilità (art.25, c.5, LR24/2017);
- c) Rappresentazione dello stato di progetto, comprensiva di:
- Relazione descrittiva generale di progetto, con specifica sezione relativa alla descrizione delle opere pubbliche, delle infrastrutture, attrezzature e spazi collettivi previsti, e/o descrizione delle aree da cedere al Comune;
  - Analisi di coerenza delle soluzioni adottate agli obiettivi del PUG;
  - Planivolumetrico di progetto opportunamente inserito nel contesto urbano;
  - Elaborati planimetrici di progetto del piano terra e dei piani tipo degli edifici e/o schemi tipologici di riferimento opportunamente quotati (anche in riferimento alle distanze da confini e pareti finestrate);
  - Elaborati planimetrici di progetto delle aree esterne con individuazione di proprietà pubbliche e private; sistemazione a verde; accessi; rapporto con la pubblica via, ecc...;
  - Sezioni, prospetti e profili stradali significativi con indicazione delle altezze degli edifici, indicazione delle quote altimetriche espresse in metri s.l.m., comprensivi di indicazione del TIR e delle misure adottate per il rispetto dello stesso;
  - Dati tecnici, preferibilmente supportati da schemi planimetrici, comprensivi di: Superficie Territoriale Ster; Superficie Fondiaria SF; Superficie Coperta SCO; Superficie Totale ST; Superficie Lorda SL; Superficie Utile SU; Superficie Accessoria SA; Superficie Complessiva SC; Volume Utile VU; Volume totale VT; Area per l'insediamento all'aperto AI; superfici adibite a dotazioni territoriali P1, P2, V, AD; superfici da cedere al Comune; superfici a verde privato; piantumazioni; numero di unità immobiliari; numero di abitanti o addetti insediabili; indicazione delle destinazioni d'uso e ogni altro dato utile alla comprensione del progetto; indicazione delle quote inerenti a dotazioni ERS/ERP;
  - Individuazione e verifica degli indici di edificabilità territoriale;
  - Calcolo del RIE;
  - Tabella 1 di cui all'art.2.4 delle Norme debitamente compilata;
  - Quantificazione, descrizione e rappresentazione delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici correlati all'intervento, delle eventuali misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e delle dotazioni ecologiche e ambientali di cui agli artt. 20 e 21 della LR24/2017, concorso alla realizzazione di dotazioni ERS o ERP;
  - Progettazione, a livello di fattibilità tecnico-economica ai sensi del D. Lgs. 50/2016 e del DPR 207/2010, delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici correlati all'intervento;
  - Calcolo del Contributo di Costruzione correlato all'intervento privato;
  - Dichiarazione dell'assenza o della presenza di vincoli di varia natura sull'area di intervento, e documentazione necessaria al rilascio di pareri, autorizzazioni o altri atti di assenso;

- Verifica dei contenuti minimi attraverso la definizione degli indicatori come da tabella di cui all'art. 8.2 del documento V1 del PUG;
  - Eventuale individuazione cartografica dei trasferimenti di quote edificatorie, ai sensi dell'art. 2.7 delle Norme del PUG;
  - Eventuali altre relazioni, rappresentazioni grafiche, rendering, documenti idonei a far comprendere il progetto correlato all'AO, o documentazione specialistica;
  - Sintesi della proposta di AO per presentazione pubblica;
- d) Analisi delle diverse alternative possibili, sia localizzative sia costruttive, per limitare il consumo di suolo (diretto e indiretto), salvaguardandone o potenziandone le prestazioni ecosistemiche di regolazione, con particolare riferimento al ciclo dell'acqua, qualità dell'aria e microclima urbano (rif. art. 8.2 del documento V1 Valsat).

2. Convenzione Urbanistica:

definisce gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico assunti dal privato, il cronoprogramma degli interventi e le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare, per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche previste. Lo schema di convenzione sarà fornito dall'UP.

3. Relazione economico-finanziaria:

redatta secondo lo schema allegato al Regolamento Edilizio, illustra analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e ne dimostra la fattibilità e sostenibilità. E' corredata da certificazioni camerali e da altre idonee documentazioni atte a dimostrare la disponibilità delle risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma di interventi o degli stralci funzionali in cui lo stesso eventualmente si articola;

4. Valsat o Rapporto preliminare:

Documento di Valsat dell'AO, di cui all'art. 18, commi 2, 3 della LR24/2017, relativa sintesi non tecnica, di cui all'art.18 comma4, e dichiarazione di sintesi, di cui all'art.18 comma 5, o, nei casi di riuso e rigenerazione urbana, Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità dell'AO alla valutazione ambientale, ai sensi dell'art.39 della LR24/2017. Tali documenti dovranno analizzare compiutamente i potenziali impatti delle soluzioni prescelte (al lordo della individuazione e valutazione delle soluzioni alternative) ed indicare le eventuali misure idonee a impedirli, mitigarli o compensarli.

Dovrà essere allegata anche una proposta di monitoraggio, che, per la misurazione del contributo del progetto alle strategie di piano, può attingere agli indicatori di contributo indicati in appendice alla Valsat del PUG.

Tutti gli elaborati dell'AO devono essere in formato UNI e riportare: la denominazione dell'AO, la dicitura "Comune di Cesenatico"; la numerazione progressiva e il titolo dell'elaborato; la data; i nominativi dei progettisti.

In caso si richieda che l'AO abbia anche il valore e gli effetti di un titolo abilitativo edilizio, deve essere presentata tutta la documentazione prevista dalla modulistica unificata regionale, e devono essere acquisiti i pareri, le autorizzazioni e gli atti di assenso previsti dalla normativa vigente.

## **Modalità di presentazione della proposta di AO**

La proposta di AO si presenta all'Ufficio di Piano tramite pec all'indirizzo [cesenatico@cert.provincia.fc.it](mailto:cesenatico@cert.provincia.fc.it). La stessa sarà composta dagli allegati di cui al paragrafo precedente e da specifica istanza, che dovrà riportare:

- oggetto della proposta di AO (tale da permettere l'identificazione localizzativa e univoca delle aree di intervento)
- dati del soggetto attuatore, specificando composizione, organizzazione e ruolo dei soggetti partecipanti;
- individuazione di un rappresentante tecnico incaricato/delegato e procura speciale;
- elenco degli elaborati che compongono la proposta di AO;
- Ricevuta dell'avvenuto versamento dei Diritti di Segreteria;
- dovrà inoltre essere allegata l'informativa antimafia per le verifiche previste per legge.

Tutti i documenti devono essere presentati su supporto informatico in formato pdf ed essere firmati digitalmente dal soggetto attuatore e dal progettista incaricato. Si raccomanda che i file pdf abbiano il testo non bloccato, come da indicazioni delle strutture regionali, in modo da consentire ricerche e copie di porzioni.

Per agevolare le fasi di deposito si chiede di fornire un'ulteriore copia degli allegati alla proposta privata dei dati personali riferiti a persone fisiche, ai sensi del D. Lgs. 33/2013, in particolare: Codice fiscale, indirizzo, numero di telefono, data di nascita.

Occorrerà concordare con l'UP eventuali elaborati e dati da fornire in formati vettoriali, o altri formati, con le informazioni relative organizzate secondo i criteri stabiliti dall'*Atto di coordinamento tecnico sulle specifiche tecniche per gli elaborati di piano predisposti in formato digitale (art.49 LR24/2017)*, di cui alla DGR2134/2019, così da permettere il versamento dello strumento urbanistico presso il ParER - operazione propedeutica alla pubblicazione sul Burert.

Nel caso in cui l'Amministrazione promuova proposte di Accordo operativo attraverso la pubblicazione di avvisi pubblici di manifestazione di interesse, potranno essere fornite specifiche indicazioni relative alle modalità di presentazione e agli elaborati da produrre in allegato alle proposte.

## **Fasi procedurali dell'AO**

### **1. Avvio del procedimento di valutazione di congruità della proposta**

La presentazione formale della proposta di AO da parte del soggetto attuatore comporta l'avvio dell'iter approvativo.

La proposta di AO, così come presentata, è pubblicata sul sito web del Comune e depositata presso l'UP affinché chiunque possa prenderne visione.

Ai soggetti proponenti è trasmessa la comunicazione di avvio del procedimento ai sensi degli artt. 7 e 8 della L.241/1990, contenente: la data di avvio del procedimento (coincidente con la data di presentazione); il nominativo del Responsabile del procedimento (RUP); i termini ultimi per la redazione della valutazione di congruità, che possono essere 60 giorni o 120 giorni nei casi previsti da legge o motivati dal RUP.

## **2. Valutazione di congruità della proposta**

L'UP entro 60 giorni dal ricevimento - 120 giorni nei casi previsti da legge o motivati dal RUP :

- verifica la completezza della documentazione presentata;
- verifica la conformità della proposta al PUG e alla pianificazione territoriale e settoriale vigente;
- valuta il beneficio pubblico della proposta sulla base dei criteri definiti dal documento di Valsat V1, e nello specifico sulla base:

- del valore delle opere pubbliche sull'ammontare dell'investimento;
- della qualità del progetto urbano, con particolare riguardo alle proposte progettuali relative alle dotazioni, infrastrutture e attrezzature pubbliche di nuova realizzazione e/o esistenti;
- della qualità del progetto edilizio;
- dell'impatto sociale ed economico sulla collettività;

- acquisisce eventuali pareri di altri servizi comunali;
- può effettuare richiesta di integrazioni e chiarimenti, con sospensione dei termini procedurali;
- trasmette la proposta alla Giunta Comunale, per la valutazione dell'interesse pubblico e l'eventuale predisposizione di un tavolo di negoziazione con i privati;
- dopo le eventuali introduzioni di modifiche da parte degli interessati e tenuto conto dell'espressione della Giunta Comunale, al termine dell'istruttoria redige una proposta di valutazione di congruità dell'AO da sottoporre al Consiglio Comunale.

## **3. Espressione del Consiglio Comunale sulla proposta e conclusione del procedimento**

Nei 10 gg successivi al termine per la valutazione, il Consiglio Comunale, sulla base della valutazione formulata dall'Ufficio di Piano e della delibera di Giunta, attraverso proprio atto deliberativo si esprime sulla proposta di AO.

## **4. Deposito e consultazione**

In caso in cui siano condivisi i contenuti della proposta e il Consiglio Comunale si esprima positivamente, l'UP:

- acquisisce e avvia la verifica dell'informativa antimafia;
- provvede al versamento nel sistema archivistico regionale e alla pubblicazione sul BURERT dell'avviso di deposito;
- procede al deposito della proposta di AO presso la sede comunale per 60 giorni dalla data di pubblicazione sul sito web comunale e sul BURERT dell'avviso di pubblicazione;

- contemporaneamente al deposito, provvede agli adempimenti di cui all'art. 38 commi 9 e seguenti della LR24/2017, o, qualora si tratti di AO relativo a intervento di riuso e rigenerazione urbana di aree collocate all'interno del TU, a quanto previsto dall'art. 39 della stessa Legge Urbanistica Regionale.

Per tutta la durata del deposito chiunque può prendere visione della proposta di AO e presentare osservazioni secondo le modalità definite dal Comune. Nei medesimi termini il Comune svolge ulteriori forme di consultazione, secondo quanto previsto dall'art. 45, comma 8 della LR 24/2017.

### **5. Approvazione del Consiglio Comunale**

Nei 30 giorni successivi alla scadenza del termine per la formulazione del parere del CU ai sensi del comma 10 dell'art.38 LR24/2017, ovvero alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, il Consiglio Comunale autorizza la stipula dell'accordo, a norma dell'art.11, comma 4bis, della L241/1990, decidendo in merito alle osservazioni presentate.

Il Consiglio comunale è tenuto ad adeguare l'accordo al parere formulato dal CUAV - o a motivare puntualmente eventuali discostamenti dal parere - e alle prescrizioni stabilite dal provvedimento di verifica di assoggettabilità. L'eventuale necessità di adeguamento dell'AO interrompe il termine di 30 giorni per la deliberazione del Consiglio Comunale.

### **6. Sottoscrizione dell'AO**

Nei 10 giorni successivi, il rappresentante legale del Comune, o un suo delegato, e il Soggetto Attuatore sottoscrivono AO e relativa convenzione.

L'UP provvede alla pubblicazione sul sito web istituzionale di copia dell'atto sottoscritto. Le strutture regionali, cui deve essere inviata copia completa dell'atto, pubblicano sul BURERT un avviso dell'avvenuta stipula.

L'accordo operativo produce i suoi effetti dalla data di pubblicazione dell'avviso di sottoscrizione sul BURERT, a condizione che alla medesima data esso sia integralmente pubblicato anche sul sito web comunale.

Nel caso in cui la stipula dell'AO comporti l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e a dichiarazione di pubblica utilità per le opere pubbliche e di interesse pubblico ivi previste, il Comune, secondo quanto previsto dall'art.16 dell'art. 38 della LR24/2017, provvede alla comunicazione di un apposito avviso ai proprietari delle aree interessate secondo le risultanze dei registri catastali, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento ovvero mediante pec o altre soluzioni tecnologiche individuate in conformità all'art.48 del D. Lgs. 82/2005 (Codice dell'Amministrazione digitale).