

Repertorio Comune di Cesenatico

ACCORDO DI PROGRAMMA

**IN VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 5
DELLA L.R. N.19 DEL 3/7/1998 E DELL'ART. 40 DELLA L.R. N.20 DEL
24/3/2000 PER L'APPROVAZIONE DEL PROGRAMMA DI
RIQUALIFICAZIONE URBANA DENOMINATO "COMPARTO DELLE COLONIE
DI PONENTE DI CESENATICO - PRU AMBITO 1 - Piano urbanistico
attuativo"**

L'anno 2015, oggi addì 21 Dicembre

TRA

- **PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA** con sede in Forlì, Piazza Morgagni n.9, C.F. 80001550401, rappresentata dal Vice Presidente della Provincia Cristina Nicoletti, nata a Cesena il 04/03/1983, domiciliata per la carica presso la residenza provinciale;
- **COMUNE DI CESENATICO** con sede in Cesenatico, via Marino Moretti n. 4 C.F. 00220600407, rappresentato dal Sindaco Roberto Buda, nato a Cesenatico il 06/05/1973;
- **Società Cesenatico Resort S.r.l.** con sede legale in Cesenatico (FC), Via Negrelli n. 28, C.F./P.IVA 03746030406, rappresentata dal Dott. Davide Liuzzi, nato a Rimini il 01/11/1967, in qualità di presidente del C.d.A., (colonie Paolo VI, Leone XIII, Comune di Forlì - Daniela);
- **Soc. Frontemare S.r.l.** controllata da Cesenatico Resort S.r.l., con sede legale in

Cori

ah

	Forlì (FC), Via Blondini n. 27, C.F./P.IVA 03184760405, rappresentata dal Dott.	
	Davide Liuzzi, nato a Rimini il 01/11/1967, in qualità di amministratore unico,	
	(colonia San Francesco);	
	- Società Immobiliare Esmeralda S.r.l. , controllata da Cesenatico Resort S.r.l.,	
	con sede legale in Cesenatico, via Negrelli n. 28, C.F./P.IVA 03111590406,	
	rappresentata da Dott. Davide Liuzzi, nato a Rimini il 01/11/1967, in qualità di	
	amministratore unico, (colonia Mare e Sole);	
	- Società Eurocolumbus S.r.l. , controllata da Sotero S.r.l., con sede legale in	
	Savignano sul Rubicone, via Corso Perticari n. 56, C.F./P.IVA 03158760409,	
	rappresentata da Pantani Ferdinando nato a Sarsina il 22/06/1943, in qualità di	
	promissario acquirente delle quote della società Eurocolumbus S.r.l. con sede in	
	Savignano sul Rubicone (FC), V.le della Libertà n. 17, C.F. e P.IVA 02347560407,	
	(colonia Ave Maria);	
	- Società Futura s.a.s con sede legale in Cesena, viale Oberdan n. 674, C.F./P.IVA	
	02205820406, rappresentata dal Dott. Panzavolta Fabrizio nato a Forlì il 23/02/1966,	
	il quale agisce nella sua qualità di curatore fallimentare della società Futura s.a.s. di	
	Forlivesi Ercole e C. dichiarato dal Tribunale di Forlì con sentenza del 22 maggio	
	2014 n. 48/2014, (Villa - ex pertinenza parziale della colonia S.Arcangiolese);	
	- Società Immobiliare Uno Punto Verde S.r.l. con sede legale in Gambettola,	
	Via Balitrona n. 22/D, C.F. e P.IVA 02691550400, rappresentata dal Dott. Panzavolta	
	Fabrizio nato a Forlì il 23/02/1966, il quale agisce nella sua qualità di curatore	
	fallimentare della società Immobiliare Uno Punto Verde S.r.l. dichiarato dal Tribunale	
	di Forlì con sentenza del 21 maggio 2015 n. 45/2015, (colonie Santarcangiolese e	
	Adriatica);	
		2

- **Società San Gio S.r.l. in liquidazione**, controllata da Immobiliare Uno Punto

Verde S.r.l., con sede legale in Forlì, via Fiorini, 14, C.F./P.iva 03208230403,

rappresentata da Dott.ssa Francesca Antonelli nata a Cesena il 25/01/1962, la quale

agisce nella sua qualità di liquidatore della società San-Gio S.r.l., (colonia San

Pietro);

- **Società Perugia S.r.l. in liquidazione**, controllata da San Gio S.r.l., con sede

legale in Forlì, via Fiorini 14, C.F./P.iva 02062600545, rappresentata da Dott.ssa

Francesca Antonelli nata a Cesena il 25/01/1962, la quale agisce nella sua qualità di

liquidatore della società Perugia S.r.l., (colonia Perugia);

- **Società Cabit SRL** con sede legale in Cesena, Viale J. Mazzoni n. 43, C.F./ P.IVA

01161690407, , rappresentata da Abbondanza Gino, nato a Mercato Saraceno (FC) il

22/11/1928, in qualità di presidente del C.d.A., (colonie Clara - ex-SAE e Perazzolo);

- **Zanigni Armando & C. S.N.C.** con sede in Cesenatico, via Carducci n° 304

C.F./P.IVA 00936760404 rappresentata da Armando Zanigni nato a San Mauro

Pascoli il 08.05.1933, (colonia Ferrarese).

Premesso:

- ai sensi dell'art. 2 della L.R. 19/1998, la Giunta comunale, con deliberazione n. 144

del 14 maggio 2008, ha avviato l'iter procedurale per proporre al Consiglio

l'assoggettamento a riqualificazione urbana della porzione di territorio comprendente

la cosiddetta Città delle Colonie Ponente, delimitata a nord dal Canale Zadina, ad

ovest dalla ferrovia, ad est dal mare e a sud dalla Via Cavour;

- la Giunta provinciale, con atto n. 332 del 24 giugno 2008, ha valutato gli obiettivi

assegnati all'ambito da riqualificare ed ai programmi unitari come complessivamente

coerenti con quelli definiti dal PTCP, in relazione sia alla componente paesistica (art.

	16, comma 15 e seguenti), sia a quella insediativa riferita alle politiche per la	
	qualificazione dei centri turistici (art. 58), nonché con i contenuti del programma	
	regionale di gestione Integrata della Zona Costiera (assunti all'art. 44). Nella stessa	
	delibera si indicava necessario procedere ad una più puntuale esposizione/definizione	
	degli obiettivi. In particolare:	
	a) per quanto riguarda gli stabilimenti balneari "dovrà essere esplicitamente	
	dichiarata la necessità di una drastica riduzione dei sedimi attualmente occupati";	
	b) per le funzioni complementari ed in particolare quelle turistico-residenziali,	
	dovranno avere carattere "accessorio" rispetto a quelle principali ed agli obiettivi di	
	riqualificazione e creazione del nuovo polo turistico; "si ritiene debba essere indicato	
	il carattere accessorio come non superiore al 20% del totale";	
	- il Consiglio comunale, con deliberazione n. 71 del 25 settembre 2008, ha quindi	
	approvato l'individuazione dell'ambito da assoggettare a riqualificazione urbana	
	denominato "Città delle Colonie a nord di Cesenatico" ed i principali obiettivi del	
	Programma di riqualificazione;	
	- con deliberazione n. 146 del 19 luglio 2010 il Consiglio provinciale ha approvato il	
	PSC del Comune di Cesenatico, in seno ad una Variante integrativa al PTCP, secondo	
	le facoltà concesse dall'art. 21 della L.R. 20/2000. Il Piano strutturale ha classificato	
	quale ambito da riqualificare (denominato "Centro-Ponente"), ai sensi dell'art. A-11	
	dell'Allegato alla L.R. 20/2000, sostanzialmente il medesimo ambito territoriale	
	individuato mediante la sopra richiamata procedura ai sensi della L.R. 19/1998. In tal	
	senso il PSC conferma, per tale porzione di territorio, la già evidenziata necessità di	
	attivare politiche di riorganizzazione e di riqualificazione dell'area, che favoriscano il	
	miglioramento della qualità ambientale ed architettonica dello spazio urbano ed una	
		4

- l'Amministrazione comunale, con deliberazione consiliare n. 10 del 25 febbraio 2010, ha approvato il "Masterplan e il relativo studio di fattibilità economico-finanziaria per il nuovo assetto urbanistico dell'ambito denominato 'Città delle colonie a nord di Cesenatico'" quale "strumento di indirizzo per la gestione della negoziazione pubblico-privato", redatto dallo studio MCA di Mario Cucinella e Area Group di Renzo Baccolini, dando al contempo atto che "i contenuti del Masterplan non sono previsti dal PRG vigente e pertanto le previsioni dello stesso potranno essere attuate solo previa variazione dello strumento urbanistico vigente";

- le quote assegnate dal Masterplan per le tre destinazioni urbanistiche ipotizzate (turistico - ricettivo, residenziale e commerciale), costituiscono un riferimento per la fattibilità economica e devono essere perseguite attraverso un coerente confronto con gli strumenti urbanistici previsti dalle leggi vigenti;

- in data 17 novembre 2010, con assunzione al prot. com.le n. 34729, è stata presentata all'Amministrazione comunale una proposta di attuazione del Masterplan relativa all'ambito 1 (compreso fra la Via Cavour, la Via Magellano, la Via Mazzini e l'arenile, ad esclusione del Camping Motel), redatta a cura dell'arch. Edoardo Preger, progettista incaricato dai committenti: Cesenatico Resort s.r.l., Cabit s.p.a., Zanigni Armando & C. s.n.c.;

- con deliberazione n. 94 del 22 dicembre 2010, il Consiglio comunale ha preso atto della comunicazione del Sindaco per avviare l'approvazione del PRU; confermando inoltre che tale Programma avrebbe prefigurato variante al PRG, individuava nell'istituto dell'Accordo di programma lo strumento per la sua realizzazione.

- con una comunicazione ricevuta in data 21 luglio 2011 ed acquisita al prot. prov.le n. 78658, l'Amministrazione comunale ha richiesto la partecipazione della Provincia,

oltre ad altri Enti interessati, alla Conferenza dei servizi preliminare convocata ai sensi dell'art. 14 bis della L. n. 241/1990 e ss.mm.ii. prevista per il 27 settembre 2011 e recante il seguente oggetto "Progetto di sistemazione area denominata 'Colonie di Ponente – Ambito 1 del Masterplan' sita in Cesenatico – Piano di Riqualificazione Urbana – progetto opere pubbliche – Accordo di programma in variante al PRG vigente, ai sensi dell'art. 40 della L.R. 24 marzo 2000, n. 20". Tale convocazione, avente carattere meramente istruttorio, non ha tuttavia costituito l'avvio formale dell'ipotizzato Accordo di programma come previsto dall'art. 40 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.;

- con nota trasmessa in data 27 aprile 2012 ed acquisita al prot. prov.le n. 44086 in medesima data, il Comune di Cesenatico ha formalizzato la richiesta di attivazione di Accordo di programma in variante al PRG 1998 per "l'approvazione di un PRU sull'intero ambito del Masterplan ambiti 1, 2 e 3, esclusivamente in variante al PRG vigente, che potrà attuarsi secondo tempi ed attuazioni indipendenti dai singoli ambiti, ma comunque correlati fra gli stessi";

- con lettera assunta al prot. prov.le n. 57655 del 5 giugno 2012, l'Amministrazione provinciale ha confermato la propria disponibilità di massima ad aderire all'Accordo di programma in variante al PRG, con riferimento al solo ambito 1 del Masterplan. La Provincia ribadiva di essere in attesa della formale trasmissione della richiesta, completa degli elementi di cui al comma 2 dell'art. 40 della L.R. 20/2000;

- con successiva comunicazione del 2 agosto 2012 (assunta al già citato prot. prov.le n. 7749 in pari data), l'Amministrazione comunale ha rinnovato a questa Provincia richiesta di attivazione dell'Accordo di programma di cui all'oggetto, ai sensi del combinato disposto dell'art. 5 della L.R. 19/1998 e ss.mm.ii. e dell'art. 40 della

L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., allegandovi i nuovi elaborati predisposti dell'arch. Edoardo

Preger, progettista incaricato dai committenti: Cesenatico Resort s.r.l., Cabit s.p.a.,

Zanigni Armando & C. s.n.c, modificati secondo le nuove direttive proposta

dall'Amministrazione comunale di Cesenatico;

- la Provincia di Forlì-Cesena ha espresso, con delibera di Giunta Provinciale n.

114793/511 del 11/12/2012, un preliminare assenso alla proposta in oggetto, ai

sensi dell'art 40, comma 2, della L.R. 20/2000 e s.m.i., condizionato alla positiva e

puntuale risoluzione delle osservazioni espresse nella parte narrativa della stessa;

- sulla base della Proposta di Accordo di cui all'oggetto, la Giunta Comunale con

delibera n. 49 del 12/02/2013 si è espressa favorevolmente proponendo al Consiglio

Comunale di procedere all'assenso preliminare secondo le modalità dell'art. 40 della

L.R. 20/2000 e s.m.i. In merito all'utilizzo dell'area comunale facente parte della

Piazza Marco Polo, destinata nel progetto a divenire in parte di proprietà privata, la

Giunta ha precisato "che la prevista nuova edificazione, sullo spazio attualmente

occupato da Piazza Marco Polo, non deve pregiudicare il consumo di suolo tanto da

infiacire le strategie di trasformazione all'interno di un più grande ambito di

riqualificazione definito dal PSC del Comune di Cesenatico "A-11 Centro-Ponente";

- il Consiglio Comunale di Cesenatico, con atto n. 29 del 26/03/2013, ha deliberato

di procedere a quanto proposto dalla delibera di Giunta Comunale n. 49 del

12/02/2013, esprimendo, in relazione alla proposta di Accordo di programma in

variante alla pianificazione urbanistica comunale, ai sensi del combinato disposto

dell'art. 5 della L.R. 19/2008 e s.m.i. e dell'art. 40 della L.R. 20/2000 e s.m.i., per

l'approvazione del Programma di Riqualificazione Urbana denominato "Comparto

delle Colonie di Ponente a Cesenatico - PRU AMBITO 1 - Piano Urbanistico

Attuativo" (assunta al prot. com.le n. 19019/2012), un preliminare assenso ai sensi dell'art. 40, comma 2, della L.R. 20/2000 e s.m.i., condizionato alla positiva e puntuale risoluzione delle osservazioni espresse nella delibera di Giunta Provinciale n. 114793/511 del 11/12/2012 riportate nell'Allegato "A", quale parte integrante dell'atto;

- nello stesso atto si precisa inoltre di considerare l'area interessata da Piazza Marco Polo come "elemento strategico per la trasformazione urbana, prevedendone la possibilità di essere riutilizzata, in parte, da soggetti privati che concorreranno, a loro volta, nella realizzazione degli interventi necessari al perseguimento del comune obiettivo di riqualificare l'intero ambito e nell'interesse pubblico che ne dovrà scaturire, in coerenza e per accelerare l'attuazione delle strategie politiche del Piano Strutturale Comunale. E di dare atto che il suddetto assenso, nelle more della sottoscrizione della proposta di Accordo di programma in sede di Conferenza preliminare, dovrà necessariamente essere integrato alla luce degli elaborati che saranno opportunamente modificati/aggiornati in relazione alle osservazioni espresse e degli elaborati che saranno predisposti in quanto oggi mancanti;

- sulla base delle osservazioni espresse nella delibera di Giunta Provinciale n. 114793/511 del 11/12/2012 riportate nell'Allegato "A" e nella delibera del Consiglio Comunale di Cesenatico n. 29 del 26/03/2013, il progetto è stato rielaborato dall'arch. Edoardo Preger, progettista incaricato dai committenti: Cesenatico Resort s.r.l., Cabit s.p.a., Zanigni Armando & C. s.n.c.

- la Provincia di Forlì-Cesena ha espresso, con decreto del presidente della Provincia prot. n. 91633/2015 N. 252 del 23/10/2015, l'assenso preliminare all'Accordo di Programma, ai sensi dell'art 40, comma 2, della L.R. 20/2000 e s.m.i., condizionato

Programma, ai sensi dell'art 40, comma 2, della L.R. 20/2000 e s.m.i., condizionato all'approfondimento degli aspetti legati alla sicurezza idraulica del nuovo insediamento, da precisare nella fase di perfezionamento dell'accordo, e in parte prima della conferenza preliminare.

- il Consiglio Comunale di Cesenatico, con atto n. 72 del 23/10/2015, ha deliberato l'assenso preliminare ai sensi dell'art. 40, comma 2, della L.R. 20/2000 e s.m.i., richiamando le condizioni poste dalla Provincia.

Considerato

che l'area oggetto del Programma di Riqualificazione Urbana:

- è localizzata nella zona delle colonie di Ponente ed è compresa fra la via Cavour a sud - est e la via Magellano a nord - ovest, e confina con la via A. Vespucci, e la via Caboto a sud - ovest. L'area di intervento comprende anche la via Magellano per un tratto di circa 400 metri dall'incrocio con la via Colombo e l'intera area di proprietà comunale adiacente ad Atlantica. L'area compresa nel perimetro di intervento ha una superficie di 158.173 mq;

- comprende 13 delle 14 colonie esistenti, con le relative aree di pertinenza ed edifici accessori. Non ha aderito al PRU la proprietà Gori (colonia Pascoli), in via Cavour, che è stata quindi stralciata dal perimetro di intervento. Tale stralcio non pregiudica la buona riuscita del progetto urbanistico sia per la sua ridotta dimensione (mc. 5.925, pari al 3,5% del totale), che per la sua posizione facilmente isolabile essendo ai bordi del comparto. Della proprietà Gori viene inserita nel perimetro solo la parte inedificabile lato mare, necessaria per dare continuità al parco spiaggia che fronteggia l'intero comparto;

- il PRG vigente zonizza l'area di intervento in relazione alle diverse caratteristiche

	delle parti edificate e non. I contenuti della "zonizzazione" di PRG ricadente nell'area	
	di progetto PRU - Ambito 1 sono:	
	- Individuazione delle aree soggette a intervento preventivo (aree delle colonie e	
	attrezzature PP/4 e PP/6)	
	- Verde Pubblico G2 (aree attorno al cimitero)	
	- Verde Pubblico G1/b1- Impianti sportivi (area di Atlantica)	
	- Fascia di rispetto cimiteriale (aree attorno al cimitero)	
	- Limite demanio marittimo (limite fra l'arenile e l'area di progetto)	
	- Unità speciali / 2 - Unità speciale di Ponente (fascia confinante con l'arenile su cui	
	insiste la colonia Ave Maria). Tali unità sono individuate dal PP di iniziativa pubblica	
	dell'arenile.	
	- la proprietà dell'area è così suddivisa:	
	a) aree private su cui sorgono le colonie:	
	- Cesenatico Resort S.r.l.: colonie Paolo VI, Leone XIII, Daniela (Forlì), della	
	superficie totale di mq. 23.260 ed un volume reale di mc. 55.587;	
	- Fronte Mare S.r.l.: colonia Casa S. Francesco, della superficie di mq. 5.842 ed un	
	volume reale di mc. 9.188;	
	- Immobiliare Esmeralda: colonia Mare e Sole, della superficie di mq. 5.500 ed un	
	volume reale di mc. 17.101;	
	- Futura s.a.s.: Villa (ex pertinenza parziale della colonia S. Arcangiolese) della	
	superficie di mq. 97,78 ed un volume reale di mc. 981,59;	
	- Immobiliare Uno Punto Verde S.r.l. colonia S. Arcangiolese e Adriatica della	
	superficie di mq. 9.112 ed un volume reale di mc. 17.385; (dalla superficie va	
	detratta l'area di pertinenza della villa)	
		10

San Pietro della superficie di mq. 1.400 ed un volume reale di mc. 4.931;

- Perugia S.r.l. Società controllata da San Gio S.r.l.: colonia Perugia della superficie

di mq. 8.637 ed un volume reale di mc. 9.703;

- Sotero : colonia Ave Maria della superficie di mq. 7.954 ed un volume reale di

mc. 11.370;

- CABIT S.r.l.: colonie Perazzolo e Clara ex S.A.E. Sadelmi, della superficie totale di

mq. 11.052 ed un volume reale di mc. 18.502;

- Zanigni Armando & C. s.n.c.: colonia Comune di Ferrara, della superficie di mq.

8.937 ed un volume reale di mc. 13.312;

b) aree pubbliche e inedificate di proprietà del comune di Cesenatico, della superficie

complessiva di mq. 39.291, di cui 22.828 sono destinate a standard e la parte

restante a viabilità;

c) aree inedificate di proprietà di enti pubblici, in concessione al comune di

Cesenatico, denominate "stradelli", della superficie complessiva di mq. 9.108;

d) aree inedificate di proprietà di enti pubblici della superficie complessiva di mq.

13.752;

e) area inedificata di proprietà Gori, della superficie complessiva di mq. 6.097

- Aree pubbliche (strade, marciapiedi, verde ecc...) o di uso pubblico per le quali è

prevista la riqualificazione e la conferma di tale destinazione.

- Risultano firmatari del presente Accordo solo le proprietà delle aree alle quali il PRU

attribuisce un indice edificatorio, in ottemperanza alle prescrizioni del PTCP che

consente solo il mantenimento dei volumi esistenti, e che hanno aderito alla proposta

di PRU. Le aree alle quali non è attribuito un indice edificatorio sono già attualmente

a destinazione pubblica e sono oggetto solo di interventi di riqualificazione;

	- che il Programma di Riqualificazione Urbana propone un notevole grado di integrazione degli interventi, una pluralità di funzioni (pubbliche, residenziali, terziarie e commerciali), e varietà di tipologie di intervento (opere di urbanizzazione, nuova costruzione, riqualificazione paesaggistica e ambientale, ampliamento della spiaggia e ripristino parziale del sistema dunoso)	
	- che il Programma di Riqualificazione Urbana indicato non è conforme al P.R.G. vigente e che, pertanto, la realizzazione dell'intervento in oggetto necessita di variazione dello strumento urbanistico vigente. Attualmente l'area è compresa pressoché interamente (ad esclusione di due porzioni di viabilità) nel perimetro dell'Ambito di riqualificazione urbana all'interno del quale possono essere attivati PRU attraverso Accordi di programma in variante al PRG mentre, in via ordinaria, valgono gli attuali azzonamenti di PRG. Al comparto è attribuito un diritto edificatorio pari al volume esistente, fatta salva la colonia Ave Maria che gode di un premio del 5% in quanto viene demolita e trasferita dalla zona della spiaggia per essere ricostruita nella zona di cui all'art. 16 del PTCP (colonie marine).	
	- l'indice edificatorio territoriale dell'area compresa nel perimetro di Accordo di programma risulta pari a circa 0,32 mq/mq. Il progetto prevede un mix funzionale a prevalente destinazione ricettiva, comprendente anche destinazioni residenziale e commerciali. All'interno del perimetro del PRU è previsto un azzonamento che ricomprende le aree destinate all'edificazione e le principali funzioni pubbliche: viabilità e parcheggi, verde e servizi pubblici.	
	- che, per quanto sopra esposto, occorre provvedere all'approvazione del progetto di PRU mediante la conclusione di un Accordo di programma, ai sensi del combinato disposto dell'articolo 5 della Legge Regionale n.19/1998 e s.m.i. dell'articolo 40 della	
		12

Legge Regionale 24 marzo 2000 e s.m.i.;

- che, a tal fine, ai sensi dell'articolo 3 della Legge Regionale n.19/1998 e s.m.i., il Consiglio Comunale di Cesenatico, informato delle fasi precedenti, dei contenuti e degli obiettivi del Programma di Riqualificazione Urbana, a quella data in fase avanzata di elaborazione, ha espresso con atto n. 72 del 23/10/2015 l'assenso preliminare alla proposta di Accordo di programma in variante al PRG per la realizzazione del Programma di Riqualificazione Urbana "Ambito Città delle Colonie Ponente - comparto 1" sulla base dei contenuti delineati nella parte narrativa del presente atto e ha autorizzato il Sindaco a promuovere il suddetto Accordo di programma con la Provincia convocando a tal fine la Conferenza Preliminare di cui all'art. 40 della legge Regionale n. 20/2000

Dato atto:

- che contestualmente alla proposta di Accordo di programma e del relativo Piano attuativo è stato predisposto il Rapporto Ambientale ai fini della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ai sensi del combinato disposto degli artt. 13-18 del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i. e dell'art. 5 della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.i.;

- che sono state acquisite, all'interno del progetto, le prescrizioni emerse ad esito delle procedure di valutazione ambientale, al fine di garantirne la sostenibilità, come dettagliato nella Dichiarazione di sintesi allegata al presente Accordo, Allegato;

Dato altresì atto:

- che, ai sensi dell'art. 40, comma 2, della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.i., il Presidente della Provincia, con decreto n. 91633/2015 N. 252 del 23/10/2015, ha espresso il proprio assenso preliminare all'Accordo;

- che, previo accordo con i rappresentanti della Provincia di Forlì Cesena, il Sindaco del Comune di Cesenatico ha indetto la Conferenza preliminare tra tutti i soggetti interessati, prevista dall'art.40, comma 2, della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.i., per verificare la possibilità di concludere l'Accordo di programma citato;

- che il Sindaco del Comune di Cesenatico, al fine di verificare la possibilità di concludere l'Accordo, con lettera PGN ha convocato la conferenza preliminare tra tutti i soggetti, pubblici e privati, interessati alla conclusione dell'Accordo medesimo, come previsto dall'art. 40, comma 2, della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.i.;

- che, come da verbale agli atti del Comune di Cesenatico, il giorno....., nella sede del Comune di Cesenatico, si è riunita la Conferenza preliminare, la quale si è conclusa, ai sensi dell'art. 40, comma 3, della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.i., con il raggiungimento del consenso unanime dei soggetti interessati ed ha sottoscritto la presente proposta di Accordo di programma;

- che l'avviso dell'avvenuta conclusione dell'Accordo preliminare è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna in datae sul quotidiano a diffusione regionale, in data.....;

- che tale avviso è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna anche ai fini della procedura di Valutazione Ambientale Strategica e di screening;

- che la proposta di Accordo di programma, corredata dagli elaborati del Piano Urbanistico Attuativo e dai rapporti ambientali redatti ai fini della V.A.S., elencati all'articolo 15, è stata depositata nelle sedi del Comune di Cesenatico e della Provincia di Forlì-Cesena per sessanta giorni dalla data di pubblicazione sul Bollettino

Ufficiale della Regione Emilia-Romagna, di cui al punto precedente;

- che gli elaborati, il Rapporto ambientale e la sintesi non tecnica dello stesso sono stati pubblicati, ai sensi dell'art. 14, comma 1 del D.lgs. 152/2006 e s.m.i. e dell'art. 9, comma 3, della L.R. 9/99 e s.m.i., per il medesimo periodo dalla data di pubblicazione sul BUR, anche sui siti web del Comune di Cesenatico e della Provincia di Forlì-Cesena;

- che a seguito della pubblicazione sono state presentate le seguenti osservazioni:

PGN	Del	Nome

- che, sentita la Giunta comunale, si ritiene di controdedurre alle osservazioni sopraelencate secondo quanto contenuto nell'Allegato G al presente Accordo;

- che in data 21/12/15 il Sindaco con lettera PG n. 42067 ha convocato la conferenza per la sottoscrizione dell'Accordo definitivo ai sensi dell'art.40 della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.i.

Tutto ciò premesso, fra i predetti componenti si conviene e si sottoscrive il seguente Accordo di programma.

Art.1 – Premesse, procedure ed effetti dell’Accordo

1. Le premesse e gli atti in esse richiamati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo di programma (di seguito richiamato solo con il termine “Accordo”) e s’intendono quindi integralmente riportati.

2. L’Accordo è concluso ed approvato secondo le procedure previste dal combinato disposto dell’articolo 5 della Legge Regionale n.19/1998 e s.m.i. e dell’articolo 40 della Legge Regionale n. 20 del 24 marzo 2000 e s.m.i., in quanto avente ad oggetto l’approvazione del Programma di Riqualificazione Urbana richiamato in premessa in variante allo strumento urbanistico vigente.

3. Il Programma di Riqualificazione Urbana contenuto nel presente Accordo, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Forlì-Cesena, assume il valore e produce gli effetti del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) in variante al P.R.G. vigente.

4. L’approvazione del Programma di Riqualificazione Urbana produce gli effetti di cui all’art. 5, comma 4 della L.R.19/98 relativi alla dichiarazione di pubblica utilità, urgenza e indifferibilità dei lavori ai fini dell’esproprio.

Art.2 – Oggetto dell’Accordo

1. Il presente Accordo approva, in variante allo strumento urbanistico vigente del Comune di Cesenatico, il Programma di Riqualificazione Urbana denominato “Comparto delle Colonie di Ponente a Cesenatico – PRU Ambito 1 – Piano urbanistico attuativo” (di seguito richiamato anche solo con il termine “Programma”), elaborato ai sensi dell’art.4 della Legge Regionale n.19/1998, e definisce le modalità d’attuazione dei relativi interventi.

2. Il Programma, in coerenza con le finalità stabilite dal PRG, e dalla delibera di

individuazione dell'ambito di riqualificazione indicata in premessa, persegue, attraverso la riqualificazione delle aree dismesse, l'arricchimento della dotazione di servizi, l'implementazione delle dotazioni infrastrutturali, la realizzazione di un'offerta ricettiva, commerciale e abitativa di rilevante interesse per l'economia turistica di Cesenatico.

3. In particolare il Programma attua rilevanti **opere infrastrutturali e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale**, al fine di migliorare la qualità ambientale e paesaggistica di un tratto rilevante (circa 500 metri) della fascia costiera del comune, oggi in condizioni di rilevante e crescente degrado. I costi di tali opere, di seguito elencate, sono a carico dei soggetti attuatori in relazione alla capacità edificatoria di ciascuno.

OPERE DI POTENZIAMENTO DEL SISTEMA DEL VERDE URBANO PER LA RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE, LA PROMOZIONE DEL BENESSERE E DELL'ATTIVITA' FISICA, E LA PROMOZIONE DEL TURISMO

- creazione del parco – spiaggia, con l'ampliamento di circa 80 metri della profondità della spiaggia, oggi in avanzata fase di erosione, e con la ricostituzione del sistema dunoso

- realizzazione all'esterno del collettore della fognatura bianca al di fuori del perimetro del Programma.

OPERE DI MIGLIORAMENTO DELL'ACCESSIBILITA' CON PARTICOLARE ATTENZIONE ALLA MOBILITA' SOSTENIBILE E ALLA TUTELA DEGLI UTENTI DEBOLI, PEDONI E CICLISTI

- creazione di un parcheggio pubblico adiacente al complesso di Atlantica.

L'impegno economico per l'acquisto delle aree e per la realizzazione delle opere

	infrastrutturali e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione	
	ambientale ammonta ad €. 3.044.903 (escluse IVA e spese tecniche e	
	amministrative), con una incidenza sulla Sul edificata pari a circa €/mq. 61 .	
	Le opere infrastrutturali e di interesse generale per la sostenibilità e la	
	compensazione ambientale, in ragione della tempistica differenziata di realizzazione	
	degli interventi, sono state attribuite ai diversi comparti in cui è suddiviso	
	l'intervento. L'importo complessivo delle opere (sommando quelle di cui al punto 3 e	
	quelle di cui al successivo punto 4), compresa l'acquisizione delle aree, è stato	
	suddiviso fra i diversi comparti in proporzione alle quote di edificabilità, come	
	indicato al punto 5.	
	4. Il Programma prevede inoltre la realizzazione delle opere di urbanizzazione	
	primaria, a carico di tutti i lottizzanti in proporzione al proprio diritto edificatorio,	
	consistenti in:	
	- realizzazione degli standard di verde e di parcheggio sulle aree di proprietà dei	
	soggetti attuatori, su aree di proprietà o in concessione al Comune di Cesenatico, e	
	in parte su aree demaniali da acquisire	
	- creazione della duna di protezione dell'insediamento	
	- riqualificazione delle aree verdi esistenti, in particolare piazza Marco Polo	
	- realizzazione della nuova viabilità carrabile, con parziale rifacimento delle vie	
	Vespucci, De Balboa e Colombo, fino all'incrocio con via Magellano	
	- realizzazione delle nuove reti fognarie, elettriche, telefoniche, acqua gas e	
	illuminazione pubblica	
	- realizzazione della nuova viabilità ciclabile, dalla piazza Marco Polo fino all'incrocio	
	con via Magellano	
		18

- realizzazione di percorsi e spazi pedonali di accesso alla spiaggia.

L'importo complessivo stimato dei lavori di urbanizzazione primaria ammonta a €.

7.243.204, a cui sono da aggiungere € 56.650 per l'acquisto di una porzione dell'area demaniale, per un totale di **€ 7.299.854**.

5. L'intervento è suddiviso in 5 comparti, ciascuno dei quali realizzerà:

a) direttamente le opere di urbanizzazione interne all'area di proprietà

b) assieme ad altri comparti le opere di urbanizzazione primaria e gli standard che ricadono su aree di proprietà o in concessione al Comune di Cesenatico

c) direttamente o assieme ad altri comparti. le opere infrastrutturali e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale, aggiuntive rispetto alle opere di urbanizzazione e agli standard, che ricadono su aree di proprietà o in concessione al Comune di Cesenatico, o di proprietà di altri enti. Di seguito si specificano gli impegni dei singoli subcomparti.

Comparto 1

a) Opere di urbanizzazione interne all'area di proprietà:

- Realizzazione del Parco Spiaggia per mq. 12.803 - € 659.935

(compresa la costruzione della duna di protezione, in collaborazione con i comp.2 - 4)

- Altre opere interne all'area di proprietà € 122.400

- Acquisizione area demaniale per mq. 1.133 -

(da ripartire con i comp. 2 e 4): € 56.650

b) Opere di urbanizzazione primaria e standard esterni all'area di proprietà.

Saranno realizzate in compartecipazione, pro quota, con i comparti 2 e 4:

- sistemazione Piazza M. Polo e parcheggi

- realizzazione della nuova viabilità carrabile, con parziale rifacimento delle vie

	Vespucci, Caboto e Colombo (da rialzare per ragioni di difesa idraulica), fino	
	all'incrocio con via Magellano, con nuove reti fognarie, elettriche, telefoniche, acqua	
	gas e illuminazione pubblica	
	- realizzazione della nuova viabilità ciclabile, dalla piazza Marco Polo fino all'incrocio	
	con via Magellano	
	- realizzazione di percorsi e spazi pedonali di accesso alla spiaggia.	
	Importo complessivo dei lavori €. 3.732.834	
	- Quota a carico del comparto 1:	€. 2.564.730
	c) Opere infrastrutturali e di interesse generale:	
	- Parco Spiaggia – completamento lato nord-ovest	€. 141.292
	- Acquisizione area demaniale per mq. 7.212	€. 341.000
	Onere complessivo a carico del comparto 1:	€. 3.753.054
	Comparto 2	
	a) Opere di urbanizzazione interne alle aree di proprietà	
	(con il comparto 4)	€. 110.402
	b) Opere di urbanizzazione primaria e standard esterni all'area di proprietà.	
	Saranno realizzate in compartecipazione, pro quota, con i comparti 1 e 4:	
	- sistemazione Piazza M. Polo e parcheggi	
	- realizzazione della nuova viabilità carrabile, con parziale rifacimento delle vie	
	Vespucci, Caboto e Colombo, fino all'incrocio con via Magellano, con nuove reti	
	fognarie, elettriche, telefoniche, acqua gas e illuminazione pubblica	
	- realizzazione della nuova viabilità ciclabile, dalla piazza Marco Polo fino all'incrocio	
	con via Magellano	
	- realizzazione di percorsi e spazi pedonali di accesso alla spiaggia.	

Importo complessivo dei lavori €. 3.632.834 –

Quota a carico del comparto 2: €. 886.212

c) Opere infrastrutturali e di interesse generale:

- Contributo alla realizzazione del parco – spiaggia e della duna

(con comparti 1 e 4) €. 372.697

- Acquisizione area Gori €. 289.900

Onere complessivo a carico del comparto 2: €. 1.659.211

Comparto 3

a) Opere di urbanizzazione interne all'area di proprietà

(parco – spiaggia): €. 81.297

Altre opere di urbanizzazione interne all'area di proprietà: €. 14.600

c) Opere infrastrutturali e di interesse generale.

contributo per opere esterne all'ambito di intervento (fognatura)

- Importo complessivo dei lavori €500.000 –

Quota a carico del comparto 3: €. 500.000

Onere complessivo a carico del comparto 3: €. 595.897

Comparto 4

a) Opere di urbanizzazione interne all'area di proprietà.

- Realizzazione del Parco Spiaggia (compresa la duna con comparti 2 e 4):

€. 707.994

- Altre opere di urbanizzazione interne all'area di proprietà:

€. 109.675

- altre opere di urbanizzazione (con il comparto 2B) €. 110.402

b) Opere di urbanizzazione primaria e standard esterni all'area di proprietà.

- Saranno realizzate in compartecipazione, pro quota, con i comparti 1 e 2,	
(opere a mare) per un importo pari a:	€. 281.891
c) Opere infrastrutturali e di interesse generale.	
- Parco spiaggia lato sud	€. 548.517
- aree demaniali da acquistare per un importo pari a:	€304.805
Onere complessivo a carico del comparto 4:	€. 2.063.329
Comparto 5	
a) Opere di urbanizzazione interne all'area di proprietà. (e al comp. 2A)	€. 269.664
- Realizzazione del Parco Spiaggia	€ 13.614
- Altre opere di urbanizzazione interne all'area di proprietà:	€. 44.300
b) Opere di urbanizzazione primaria e standard esterni all'area di proprietà.	
Sistemazione della via Magellano per un importo pari a:	€. 1.266.088
c) Opere infrastrutturali e di interesse generale.	
- Realizzazione del parcheggio adiacente ad Atlantica	€. 546.647
Onere complessivo a carico del comparto 5:	€. 2.140.313
Art. 3 – Approvazione della variante urbanistica	
1. L'approvazione dell'Accordo determina variante al P.R.G. vigente, come indicato nella Relazione urbanistica allegata sub C1;	
2. Il Decreto di approvazione è emanato dal Presidente della Provincia e produce i suoi effetti dalla data di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione;	
3. Gli elaborati di Variante urbanistica sono elencati al successivo art. 15 - All. C.	
Art. 4 – Obblighi per la realizzazione e l'attuazione dell'Accordo	
1. I soggetti partecipanti all'Accordo s'impegnano a:	
- realizzare integralmente le attività e gli interventi programmati;	

- adottare gli atti e compiere tutte le attività definite nel Programma entro i termini di cui all'articolo 9;

- non modificare gli impegni finanziari assunti con l'Accordo stesso, fatto salvo quanto previsto al successivo articolo 10;

- adottare le modalità organizzative e procedurali, nonché le modalità finanziarie più idonee a garantire la rapidità e la snellezza delle attività amministrative, anche al fine di superare eventuali ostacoli nell'attuazione dell'Accordo.

2. Il Sindaco del COMUNE DI CESENATICO impegna in particolare l'ente rappresentato a consentire, in variante alle previsioni del P.R.G.:

Modifica alla cartografia

- Eliminazione delle zonizzazioni di PRG, limitatamente alla porzione del PRU-Ambito 1;

- Modifica e unificazione del perimetro dell'intervento preventivo (PP4 e PP6)

- Inserimento del perimetro dell'ambito di riqualificazione PRU-Ambito 1, quale porzione (sub ambito) dell'ambito Città delle colonie, di cui alla Delibera C.C. n. 71 del 25/09/2008 - Individuazione dell'ambito denominato "Città delle colonie a nord di Cesenatico".

Modifica alle NTA

- Modifica/integrazione degli articoli delle NTA in accoglimento dei contenuti di progetto del PRU-Ambito 1, conformi al PTCP.

Il progetto inoltre determina:

- l'assunzione dei parametri di standard pubblici di cui alle norme tecniche del progetto del PRU-Ambito 1 conformi alla L.R. 20/2000 e smi., ma in variante all'art.

20 Standards per edifici di nuova costruzione in zona di espansione,

- l'assunzione dei parametri dei parcheggi privati di cui al progetto del PRU-Ambito 1,

	conformi alle normative vigenti in materia;	
	- la specificazione inerente gli artt. 126 e 128, in merito all'utilizzo della superficie utilizzabile nell'Ambito 1, per le strutture legate alla balneazione, ricadente nelle Unità speciali di Ponente n° 2.	
	La quantità edificatoria (Vt) attribuita all'intero comparto è pari al volume totale esistente, pari a mc. 158.630 (comprensivo del premio del 5% attribuito al volume della colonia Ave Maria per il suo trasferimento a monte).	
	Le quantità edificatorie attribuite ai singoli sub comparti in proporzione al volume esistente, sono le seguenti:	
	- comparto 1: mc 59.044 a destinazione ricettiva, residenziale, commerciale	
	- comparto 2: mc 25.583 a destinazione ricettiva, residenziale, commerciale	
	- comparto 3: mc 9.188 a destinazione ricettiva, residenziale, commerciale	
	- comparto 4: mc 31.814 a destinazione ricettiva, residenziale, commerciale	
	- comparto 5: mc 33.001 a destinazione ricettiva, residenziale, commerciale	
	L'altezza massima degli edifici a destinazione ricettiva è stabilita in ml. 26,00	
	L'altezza massima degli edifici a destinazione residenziale è stabilita in ml. 19,00	
	L'altezza massima degli edifici a destinazione commerciale è stabilita in ml. 5,00.	
	Le altezze sono riferite alla quota del piano stradale.	
	La particolare conformazione del progetto, che prevede un generale innalzamento della quota di riferimento degli edifici, comporta delle norme specifiche, parzialmente in variante alle NTA del PRG. In particolare:	
	- sono esclusi dal conteggio del Volume totale lordo Vt i parcheggi privati interrati, seminterrati e, limitatamente al comparto 1, anche eccedenti la quantità prevista di 1 mq/10 mc, al fine di migliorare la qualità insediativa eliminando la presenza di posti	
		24

auto privati in superficie;

- sono escluse dal conteggio del Vt, le cantine, i locali di servizio e i depositi poste al

livello interrato e seminterrato;

Si impegna altresì a:

- dare in concessione la realizzazione e la gestione dei servizi di spiaggia nelle aree

trasferite al comune di Cesenatico, ai proprietari dei lotti previsti a destinazione

alberghiera, per una superficie utile massima complessiva di mq. 600, più 200 mq. di

superficie accessoria, 400 mq. di pavimentazione esterna e 600 mq. di terrazza -

solarium. Tali superfici saranno suddivise in non più di 4 ambiti, come da progetto.

L'area di pertinenza di ciascun bagno, oggetto della concessione, avrà una superficie

non superiore a mq. 2.500, comprensiva dell'area di sedime dei bagni.

La durata e il canone delle concessioni saranno stabiliti nell'accordo definitivo e nelle

convenzioni urbanistiche. Al termine della concessione tutti i manufatti saranno

ceduti gratuitamente al Comune.

- concedere lo scomputo degli oneri di U2 dovuti in considerazione delle importanti

opere di valenza territoriale che saranno realizzate direttamente all'interno del PRU,

sotto forma di opere infrastrutturali e di interesse generale per la sostenibilità e la

compensazione ambientale;

- articolare l'importo delle fidejussioni da versare a garanzia della corretta

realizzazione delle opere di urbanizzazione dei comparti, in relazione al

cronoprogramma allegato sotto la lettera A tab.7;

- articolare l'importo delle fidejussioni da versare a garanzia della corretta

realizzazione delle opere infrastrutturali e di interesse generale per la sostenibilità e

la compensazione ambientale, in relazione al cronoprogramma allegato sotto la

	lettera A tab. 7.	
	- rinunciare al versamento del contributo previsto per le spese tecniche, di istruttoria	
	e di collaudo che saranno sostenute dall'Amministrazione, in relazione alle recenti	
	modifiche normative che attribuiscono al privato l'onere del collaudo;	
	- attivare, in mancanza di accordo bonario, le procedure di esproprio dell'area di	
	proprietà Gori.	
	3. La Vice Presidente dell'AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI FORLÌ - CESENA	
	impegna in particolare l'ente rappresentato a:	
	a) emanare tempestivamente il decreto di approvazione dell'Accordo in variante agli	
	strumenti urbanistici;	
	Tutte le proprietà che sottoscrivono il presente Accordo, direttamente o per delega,	
	si impegnano a:	
	a) garantire l'intero importo delle opere infrastrutturali e di interesse generale di	
	propria spettanza mediante garanzie fideiussorie, nella misura del 110%,	
	comprensivo di IVA = 10%;	
	b) sottoscrivere le convenzioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dei	
	singoli comparti secondo gli schemi allegati al presente Accordo come parte	
	integrante degli elaborati del P.R.U., fornendo le relative garanzie fideiussorie	
	(allegati A e B);	
	c) affidare la realizzazione delle opere di urbanizzazione nel rispetto delle disposizioni	
	del Codice dei contratti, come modificato con D.lgs n 152 del 11.09.2008 e del	
	"Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa	
	cessione";	
	d) realizzare gli interventi previsti dall'Accordo nel rispetto delle condizioni e dei	
		26

termini temporali specificati nel cronoprogramma di cui al successivo art. 7 e nelle convenzioni urbanistiche, fatto salvo espressamente il rispetto dei termini di decadenza dei Permessi di costruire stabiliti dalla L.R. n. 31/2002.

Art. 5 - Perfezionamento delle situazioni catastali

Preliminarmente alla richiesta di Permesso di costruire o ad eventuali cessioni, l'Amministrazione comunale si impegna, attraverso i propri uffici di competenza, a perfezionare le risultanze catastali che non risultassero corrispondenti ai dati patrimoniali o alle situazioni di fatto delle aree di proprietà.

Art. 6 - Varianti al PRU

Sono possibili varianti al Programma di Riqualificazione Urbana senza necessità di rivedere l'Accordo nel caso in cui queste non incidano significativamente sugli impegni economici assunti e sul cronoprogramma degli interventi. L'approvazione di tali varianti avverrà con le procedure di cui all'art. 21 della L.R.47/78.

Sono possibili modifiche al progetto urbanistico senza necessità di rivedere l'Accordo, fermo restando gli assetti generali di impianto.

Art. 7 – Cronoprogramma - Termini d'inizio lavori e di realizzazione degli interventi

Gli interventi, da realizzare in conformità alle previsioni del Programma approvato con l'Accordo e con le modalità previste, dovranno essere iniziati entro i termini indicati nel cronoprogramma, di cui all' ALL A – tab. 7.

Tutti i soggetti privati partecipanti all'Accordo si impegnano a demolire i fabbricati esistenti entro un anno dalla stipula della propria specifica convenzione, come da cronoprogramma, e a mantenere in condizioni di decoro le aree in attesa del loro utilizzo. Sono esclusi da questo obbligo solo la villa di proprietà Futura S.r.l. in via De

Balboa e la colonia S. Francesco in piazza Marco Polo.

I permessi di costruire degli edifici potranno essere richiesti contemporaneamente a quello delle opere di urbanizzazione; in tal caso il rilascio potrà essere contestuale.

Art. 8 – Risorse finanziarie e ripartizione degli oneri

Sulla base del progetto predisposto per l'attuazione del Programma ed in considerazione dei preventivi di massima di spesa, suscettibili degli adeguamenti in sede di progettazione esecutiva, le risorse finanziarie necessarie per l'attuazione del Programma sono riassunte nella Tabella relativa alle Opere di urbanizzazione primaria, infrastrutturali e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale – della Relazione Illustrativa del PRU (Allegato A).

Il costo per la realizzazione delle opere pubbliche, a carico dei privati, assomma a €. 9.352.360 (escluse le spese tecniche e gli oneri per la sicurezza). Il costo di acquisizione delle aree, a carico dei privati, è stimato in €. 935.750. Il totale complessivo è pari a **€. 10.288.107**, a cui si aggiungono €. 56.550 per l'acquisto di un'area demaniale a completamento delle opere di urbanizzazione.

Il costo per la realizzazione degli edifici assomma a circa **€. 92.472.100** (comprese le spese tecniche). L'intervento complessivo a carico dei soggetti attuatori per la realizzazione delle parti sia pubbliche che private assomma a circa €. 102.800.000, escluso il valore delle aree e il contributo sul costo di costruzione.

Art. 9 – Ricorso alla procedura espropriativa

Le proprietà che non hanno aderito all'Accordo o che, in seguito alla adesione, non rispettino gli impegni assunti o previsti secondo le modalità di cui al seguente art. 12, salvo eventuali proroghe concesse dal Collegio di Vigilanza come regolamentato nei successivi articoli, potranno essere oggetto di avvio della procedura espropriativa al

fine di realizzare gli interventi contenuti nel Programma di Riqualificazione Urbana,
come indicato all'art. 1 comma 4.

Art. 10 - Vigilanza sull'attuazione dell'Accordo

Ai sensi dell'art. 34, comma 7, del D.Lgs. n.267/2000, la vigilanza ed il controllo sull'esecuzione dell'Accordo sono esercitati da un collegio costituito dal Sindaco del Comune di Cesenatico, o suo delegato, che lo presiede, dal Presidente della Provincia di Forlì - Cesena, o suo delegato, e da un unico rappresentante dei soggetti privati partecipanti all'Accordo, dagli stessi designato, o suo delegato.

1. Spetta al collegio di vigilanza:

a) vigilare sulla tempestiva, corretta e piena attuazione dell'Accordo, individuando gli ostacoli di fatto e di diritto che si frappongono e proponendo le soluzioni idonee alla loro rimozione;

b) provvedere a puntuali periodiche verifiche circa l'attuazione dell'Accordo;

c) dirimere in via bonaria le controversie che dovessero insorgere tra le parti in ordine all'interpretazione ed all'attuazione dell'Accordo;

d) attivare, in caso d'inadempimento, le procedure sanzionatorie ed applicare le sanzioni previste dall'Accordo;

e) approvare la proroga ai termini di attuazione dell'Accordo e/o altre eventuali contenute modifiche al programma che, pertanto, non siano sostanziali.

2. S'intendono sostanziali le seguenti modifiche che vanno approvate secondo le modalità di approvazione dell'Accordo:

- la cancellazione o la sostituzione di interventi previsti con altri non previsti, non conformi agli obiettivi del programma;

- la modificazione sostanziale del cronoprogramma degli interventi delle opere

pubbliche di interesse generale esterne ai comparti, tale da procrastinare il termine ultimo previsto per la conclusione degli interventi programmati;

- cambiamenti significativi del quadro economico delle opere pubbliche.

3. L'insediamento del collegio avviene successivamente alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regionale del decreto del Presidente della Provincia di Forlì - Cesena di approvazione dell'Accordo.

4. All'atto dell'insediamento il collegio definisce l'organizzazione, le modalità, i tempi ed i mezzi necessari per il proprio funzionamento.

5. Ai fini del controllo sull'esecuzione dell'Accordo, il collegio di vigilanza si avvale della consulenza tecnica dei Servizi del Comune di Cesenatico competenti per materia.

6. I soggetti che sottoscrivono l'Accordo, s'impegnano a fornire al collegio di
vigilanza i dati e le informazioni necessarie all'espletamento della suddetta attività di
monitoraggio.

Art. 11 – Procedure e sanzioni per gli inadempimenti

1. Il collegio di vigilanza, qualora accerti inadempienze a carico dei soggetti
partecipanti all'Accordo assume, con decisione a maggioranza, le seguenti iniziative:

a) contesta l'inadempienza mediante formale diffida ad adempiere entro un congruo termine, inviata a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero notificata ai sensi di legge;

b) dispone, decorso infruttuosamente il predetto termine, gli interventi necessari, anche di carattere sostitutivo;

c) dichiara l'eventuale decadenza dall'Accordo dei soggetti inadempienti e trasmette apposita relazione motivata ai soggetti partecipanti al medesimo.

2. La dichiarazione di decadenza dell'Accordo, determinata dalla mancata realizzazione da parte dei Soggetti Attuatori delle opere di cui al precedente articolo 3 entro i termini previsti dall'Accordo medesimo, salvo concessione da parte del Collegio di Vigilanza di eventuali proroghe ai sensi dell'art. 12, comma 2, lettera e), comporta automaticamente anche la decadenza della variante urbanistica di cui al precedente articolo 3 e degli atti ad esso connessi, antecedenti e conseguenti.

3. Dalla data della dichiarazione di decadenza, di cui al comma 1, lett. c) del presente articolo, il Comune di Cesenatico ha facoltà di riconsiderare le determinazioni assunte con l'Accordo e di modificare con le procedure di legge la previsione urbanistica ripristinata da tale decadenza.

4. Dalla data della dichiarazione di decadenza, di cui al comma 1, lett. c) del presente articolo, il Comune di Cesenatico ha facoltà di riconsiderare le determinazioni assunte con l'Accordo e di modificare con le procedure di legge la previsione urbanistica ripristinata da tale decadenza.

Art. 12 – Decorrenza e durata dell'Accordo

1. Il presente atto raccoglie ed attesta il consenso unanime di tutti gli intervenuti in ordine alle determinazioni nel medesimo riportate ed è vincolante fra le parti dalla data della sua stipulazione.

2. L'Accordo, approvato, ha efficacia sino alla completa realizzazione di tutte le opere ed interventi previsti ed all'adempimento di tutte le obbligazioni stabilite dall'Accordo stesso e dalle relative convenzioni urbanistiche, nonché dalle loro eventuali successive integrazioni o modificazioni.

3. Tutti i termini indicati nel presente atto vanno computati a decorrere dalla data di pubblicazione del decreto di approvazione dell'Accordo sul Bollettino Ufficiale della

	Regione Emilia - Romagna, ai sensi dell'art. 40, comma 7, della legge regionale	
	n.20/2000, salvo che il dies a quo sia diversamente stabilito per uno specifico	
	adempimento.	
	Art. 13 – Garanzie per l'esecuzione degli interventi	
	A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte con l'Accordo, è	
	previsto a carico dei soggetti privati attuatori del programma l'obbligo di prestare	
	idonea garanzia fideiussoria all'atto della stipula delle convenzioni urbanistiche per	
	ogni comparto e relative alle opere infrastrutturali e di interesse generale per la	
	sostenibilità e la compensazione ambientale così come indicato negli schemi relativi a	
	tali atti.	
	Art. 14 – Controversie	
	Per ogni controversia derivante dall'esecuzione dell'Accordo, che non sia risolta in	
	sede di comitato di vigilanza, sarà competente in via esclusiva il Foro di Forlì.	
	Art. 15 – Allegati	
	1. Le parti danno atto che i seguenti documenti allegati costituiscono parte	
	integrante e sostanziale dell'Accordo. Ogni documento viene sottoscritto nelle pagine	
	iniziali, e viene certificato nel numero di pagine, precisando che fanno parte	
	integrante e sostanziale dell'Accordo di Programma.	
	A. Relazione illustrativa del PRU contenente:	
	- la descrizione del progetto e degli interventi previsti;	
	- la relazione economica del Programma di Riqualificazione Urbana denominato	
	"COMPARTO DELLE COLONIE DI PONENTE DI CESENATICO – PRU AMBITO 1 –	
	Piano urbanistico attuativo";	
	- Tabella 1 - elenco delle unità immobiliari con indicazione delle proprietà coinvolte e	
		32

relativi dati catastali;

- Tabella 2 - elenco delle proprietà coinvolte e incidenza;

- Tabella 3 - quadro riassuntivo aree coinvolte e incidenza;

- Tabella 4 - ripartizione superfici edificabili fra i soggetti proprietari delle aree;

- Tabella 5 - incidenza delle SUL per proprietà;

- Tabella 6 - destinazioni d'uso per comparto;

- Tabella 7 - cronoprogramma (tempi di esecuzione del programma e diverse fasi temporali di realizzazione degli interventi);

- Tabella 8 - costi opere d'urbanizzazione - lista di dettaglio;

- Tabella 9 - costi opere d'urbanizzazione - riepilogo;

- Tabella 10 - suddivisione oneri per proprietà.

B. Programma di Riqualificazione Urbana - strumento urbanistico attuativo

di iniziativa pubblica - contenente le soluzioni progettuali in scala adeguata, costituito dai seguenti elaborati:

ELABORATI DEL PRU

1. Relazione generale

2. Relazione generale reti

3. Relazione fotografica

4. Valutazione del clima e impatto acustico

5. Rapporto ambientale

6. Sintesi non tecnica del rapporto ambientale

7. Relazione geologica e relazione sulla modellazione sismica

8. Relazione fognature bianche ed invarianza idraulica

8 bis Studio fognatura via Cavour

	9. Atti di proprietà	
	10. Stato di consistenza delle aree e degli edifici delle colonie	
	11. Norme di Attuazione	
	12. Schede normative	
	13. Schema di convenzione	
	14. Computo metrico estimativo	
	15. Cronoprogramma	
	16. Piano finanziario	
	17. Pareri Enti	
	18. Relazione verde e spazi pubblici	
	19. Relazione rilievo dendrologico	
	20. Schema di Accordo di programma	
	21. Valutazione del clima e impatto acustico – Integrazioni	
	22. Studio per la messa in sicurezza	
	ELABORATI GRAFICI / TAVOLE	
	Tav. 1: Localizzazione dell'intervento	
	Tav. 2: Planimetria catastale	
	Tav. 3a: Inquadramento urbanistico: estratto di PRG/PPA	
	Tav. 3b: Inquadramento urbanistico: estratto del PSC	
	Tav. 3c: Inquadramento urbanistico: estratto di PTCP	
	Tav. 4: Rilievo strumentale dello stato attuale	
	Tav. 5a: Planimetria di progetto e destinazioni d'uso	
	Tav. 5b: Planivolumetrico - Masterplan paesaggistico	
	Tav. 5c: Profili longitudinali	

Tav. 5d: Planimetria quotata

Tav. 6: Zonizzazione di progetto

Tav. 7: Tavola sinottica – Standard urbanistici

Tav. 7b: Standard e proprietà

Tav. 7c: Verifica dei volumi, delle superfici e delle altezze di progetto

Tav. 8a: Sistema della viabilità e della sosta

Tav. 8b: Dettagli stradali

Tav. 8c: Segnaletica

IMPIANTI

Tav. 9a: Planimetria fognature

Tav. 9b: Studio fognatura via Cavour

Tav. 10: Planimetria pubblica Illuminazione

Tav. 11: Rete acqua

Tav. 12: Rete gas

Tav. 13: Rete Enel

PAESAGGIO

Tav. 14: Rilievo dendrologico

Tav. 15: Masterplan paesaggistico – Spazi pubblici/privati – opere a verde

Tav. 16: Azioni sul patrimonio arboreo esistente

Tav. 17: Masterplan paesaggistico – Schema irrigazione verde pubblico

C. Variante Urbanistica contenente:

C.1 - Norme di Attuazione PS1 (stralcio);

C.2 - Tavola di zonizzazione (stato modificato)

D. Procedura di Vas e screening - dichiarazione di sintesi

E. Controdeduzioni alle osservazioni della Provincia

F. Controdeduzioni ai pareri dei Settori comunali e degli Enti esterni

G. Controdeduzioni alle osservazioni

Art. 16 – Spese contrattuali

1. Tutte le spese contrattuali sono a carico dei Soggetti attuatori.

2. Il presente Accordo è soggetto all'imposta di bollo, ai sensi della Tariffa di cui al DPR n. 642/72 e successive modificazioni, mentre rientra tra gli atti per i quali non vi è obbligo di richiedere la registrazione, ai sensi dell'art. 3 lett. a) della Tabella allegata al DPR n. 131/86.

3. Per propria natura il presente atto non è soggetto all'applicazione dei diritti di segreteria.

Art. 17 - Norme finali

Gli elaborati di cui all'art. 15 saranno aggiornati in sede di Accordo definitivo a seguito delle variazioni necessarie per recepire i pareri degli Enti e per le decisioni assunte in controdeduzione.

Il presente atto, è letto dalle Parti e dalle stesse sottoscritto, in segno di approvazione, accettazione e conferma.

Per la PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

La Vice Presidente

Cristina Nicoletti

Per il COMUNE DI CESENATICO

Il Sindaco

Alberto Pini

Per Società Cesenatico Resort S.r.l.

L'Amministratore

[Handwritten signature]

Per Soc. Frontemare S.r.l.

L'Amministratore

[Handwritten signature]

Per Società Immobiliare Esmeralda S.r.l.

L'Amministratore

[Handwritten signature]

Per Società Eurocolumbus S.r.l.

L'Amministratore

[Handwritten signature]

Per Società Futura s.a.s

L'Amministratore

LI COMPAGNE SAUVERAIN
[Handwritten signature]

Per Società Immobiliare Uno Punto Verde S.r.l.

L'Amministratore

LI COMPAGNE SAUVERAIN
[Handwritten signature]

Per Società San Gio S.r.l.

L'Amministratore

[Handwritten signature]

Per Società Perugia S.r.l.

L'Amministratore

[Handwritten signature]

Per Società Cabit S.r.l.

L'Amministratore



Per Zanigni Armando & C. S.n.c.

L'Amministratore

