

ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DELL'ART.38 DELLA L.R. 21 DICEMBRE 2017 N.24

PER LA RIGENERAZIONE URBANA DELL'AREA EX COLONIA BONOMELLI

Accordo con contenuti di convenzione urbanistica
ai sensi dell'art. 38, LR 24/2017

Il giorno ____ del mese ____ dell'anno ____,

TRA

Il **COMUNE DI CESENATICO**, con sede in via M.Moretti n. 4, codice fiscale/P. IVA 00220600407, per il quale interviene, in virtù del Decreto n. 4 del 29/03/2022 del Sindaco, l'ing. Chiara Benaglia, Dirigente del Settore 4 – Sviluppo del Territorio, delegata alla stipula del presente accordo, di seguito denominato “**Comune**”

E

la società “**Panda s.a.s. di Zaccheroni Alberto & C**”, con sede in Cesenatico (FC), via Giordano Bruno n.16, proprietaria dell'area sita in Cesenatico, in viale G. Carducci, angolo via Milano, angolo viale dei Mille, censita al Catasto Terreni foglio n.15, mappali n. 898 e 73, in persona del suo legale rappresentante e socio accomandatario, autorizzato in virtù dei poteri dai vigenti patti sociali,

denominata “**soggetto attuatore**”,

Premesso che

1) Relativamente all'inquadramento normativo:

- la legge regionale Emilia-Romagna n. 24 del 2017 (Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio), e successive modifiche, in vigore dal 1° gennaio 2018 (di seguito LR 24/2017), ha introdotto un nuovo sistema di pianificazione urbanistica e territoriale e nuovi strumenti con i quali i Comuni attuano le previsioni del proprio piano urbanistico generale (PUG), tra i quali, in particolare, gli accordi operativi di cui all'articolo 38, stipulati tra il Comune ed i soggetti privati proprietari delle aree e proponenti l'intervento attuativo;
- l'articolo 38, LR 24/2017, disciplina gli accordi operativi, attribuendo ad essi i valore e gli effetti dei piani urbanistici attuativi e definendo i contenuti e gli elaborati indispensabili ai fini della loro stipula, tra i quali i contenuti propri delle convenzioni urbanistiche con i quali sono definiti gli obblighi assunti dal privato per il soddisfacimento dell'interesse pubblico, 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, nonché la relazione economico-finanziaria che deve illustrare analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e dimostrarne la fattibilità e la sostenibilità economica, con documentazioni idonee a verificare la disponibilità delle risorse finanziarie necessarie alla completa attuazione del programma di interventi e degli eventuali stralci funzionali nel quale esso si articola;
- lo stesso articolo 38 e gli articoli 18, 19 e 39, LR 24/2017, regolano i casi e le modalità nei quali devono essere valutati gli effetti significativi sull'ambiente e sul territorio prodotti dagli accordi operativi;
- la disciplina generale degli interventi edilizi privati, ricompresi negli accordi operativi, è definita dalla legge regionale Emilia-Romagna n. 15 del 2013 e s.m.i.;
- la disciplina generale del contributo di costruzione, dovuto per l'attuazione degli interventi edilizi privati, è definita con deliberazione dell'Assemblea legislativa regionale n. 186 del 20.12.2018, recepita dal Comune con deliberazione consiliare n. 67/2019 e s.m.i., la quale costituisce la disciplina specifica del contributo di costruzione applicabile agli interventi edilizi ricompresi nel presente accordo;
- l'attuazione degli accordi operativi deve conformarsi ai principi e disposizioni di cui alla legge regionale n. 18 del 2016 (Testo unico per la promozione della legalità e per la valorizzazione della cittadinanza e

dell'economia responsabili) e s.m.i, e in particolare alle norme di cui agli articoli da 27 a 32 relativi alla promozione della regolarità, prevenzione delle infiltrazioni mafiose, tutela dell'ambiente, salute e sicurezza dei lavoratori, nel settore dell'edilizia e delle costruzioni a committenza pubblica e privata;

- per la realizzazione delle opere pubbliche previste dagli accordi operativi valgono in particolare le disposizioni sulle opere di urbanizzazione eseguite dai soggetti attuatori a scomputo del contributo di costruzione di cui all'articolo 16, commi 2 e 2-bis, del Testo unico edilizia (decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modifiche, di seguito DPR 380/2001) e le collegate disposizioni del Codice dei contratti pubblici (decreto legislativo n. 36/2023 e successive modifiche, di seguito DLgs 36/2023);

2) Relativamente all'inquadramento urbanistico:

- il Comune di Cesenatico è dotato di Piano Urbanistico Generale (PUG), approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 13.10.2022;
- il Comune di Cesenatico ha approvato il vigente Regolamento Edilizio con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 13.10.2022 e s.m.i.;
- il PUG classifica le aree oggetto del presente Accordo Operativo all'interno dei tessuti Q5 "turistici-alberghieri", che individuano quelle parti del contesto urbano prospicienti all'arenile, edificate con continuità, caratterizzate dalla presenza di attività ricettive alberghiere e attività economiche rivolte al turismo. Tali tessuti sono contraddistinti anche dalla presenza di numerosi villini, memoria architettonica dello sviluppo urbanistico basato sul modello della città-giardino che ha interessato la Cesenatico balneare tra la fine del XIX e l'inizio del XX secolo. In tali tessuti è favorito l'insediamento di funzioni turistico-ricettive, commercio al dettaglio e pubblici e servizi, funzioni direzionali, funzioni produttive limitatamente all'artigianato di servizio e artigianale laboratoriale inferiore ai 200 mq e compatibile con la residenza;

3) Relativamente allo stato attuale degli immobili oggetto di Accordo operativo:

- Immobile sito in Cesenatico, in viale G. Carducci, angolo via Milano, angolo viale dei Mille, composto da terreno distinto nel catasto di detto Comune al foglio n. 15, particella n. 73, per una estensione complessiva catastale di mq. 3.122, costituito da corpo di fabbrica a 4 piani più sottotetto, di mq 3.088,54 di St, ad uso colonia, che ingloba un villino costituito da corpo di fabbrica a 2 piani di St pari a mq 316,34 (per una St complessiva pari a mq 3.404,88); Sup. coperta della colonia: mq 640,02, Sup. coperta del villino: mq 179,63. Il villino, censito alla scheda n. 82 dell'elaborato N2. Eu 2 del PUG "Analisi e prescrizioni operative per gli edifici storici diffusi in ambito urbano", risale all'inizio '900, mentre il corpo colonia a metà anni '30;
- Immobile sito in Cesenatico, in viale dei Mille n. 81, identificato al Catasto Fabbricati del comune di Cesenatico, al Foglio 15, particella 898; costituito da villino ad uso colonia di n. 2 piani oltre al piano interrato, di superficie totale pari a mq. 451,91, insistente su area di mq. 1.074, Sup. coperta di mq. 172,10; epoca di costruzione: inizio '900, individuato nella scheda n. 83 dell'elaborato N2. Eu 2 del PUG di analisi e prescrizioni operative per gli edifici storici diffusi in ambito urbano;
- tutti gli immobili sopra descritti sono inutilizzati e in stato di abbandono e progressivo degrado da circa 25 anni, e l'area scoperta è attualmente utilizzata come parcheggio privato;
- i dati tecnici sopra riportati dovranno essere adeguatamente dimostrati e verificati in sede di presentazione di titolo abilitativo edilizio;

4) Relativamente al processo di formazione dell'Accordo operativo:

- il soggetto attuatore in qualità di proprietario degli immobili sopra descritti ha presentato in data 29.11.2022, con prot. n.54591 del 01.12.2023, una proposta di Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 LR24/2017 interessante detti immobili;

- il Comune ha avviato la procedura di cui all'art.38 della LR24/2017, pubblicando la proposta di Accordo sul proprio sito istituzionale per 120 giorni consecutivi - raddoppiando il termine di 60, come da nota motivata del Dirigente inviata al soggetto attuatore con nota prot. n.1822 del 13.01.2023, ai sensi di quanto previsto dall'art.7 dell'art.38 della LR24/2017;
- contestualmente al deposito il comune ha avviato l'istruttoria per la verifica della conformità della proposta alla disciplina degli strumenti urbanistici comunali vigenti e alla pianificazione territoriale e settoriale, nonché per la valutazione dell'interesse pubblico alla realizzazione degli interventi in essa previsti;
- il Comune, con nota prot.1824 del 13.01.2023, ha richiesto integrazioni documentali e chiarimenti, con conseguente sospensione del termine di 120 giorni;
- contemporaneamente il Comune ha avviato la negoziazione con i soggetti interessati alla realizzazione dell'intervento, per definire il concorso degli stessi alla realizzazione degli obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale fissati dal PUG;
- i principali obiettivi della contrattazione sono stati stabiliti nella deliberazione di Giunta Comunale n. 243 del 11.10.2023;
- in data 05.12.2023 con prot. 57207 del 07.12.2023 e in data 01.03.2024 con prot. 10963 del 04.03.2024 sono pervenute le integrazioni documentali;
- ai sensi dell'art.3, comma 4, della LR24/2017 per la prevenzione di tentativi di infiltrazioni della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune ha richiesto e acquisito l'informazione antimafia di cui all'art.84, comma 3, del D.Lgs.159/2011 relativa ai soggetti proponenti (prot. n. ____ del ____);
- con Deliberazione n.XX la Giunta si è espressa positivamente relativamente alla proposta di Accordo Operativo così come variata in seguito alla negoziazione;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n.XX del XXXX, il Comune, verificata la conformità della proposta al PUG e alla pianificazione territoriale e settoriale vigente, e verificato l'interesse pubblico, si è espresso sulla proposta ritenendola conforme alla disciplina vigente, e ha proceduto al deposito della proposta di Accordo presso la sede Comunale per 60 giorni dalla data di pubblicazione del sul sito istituzionale del Comune e sul Burtel del relativo avviso di pubblicazione, per permettere a chiunque di prenderne visione e presentare osservazioni. La documentazione della proposta di Accordo è stata pubblicata nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio del sito web del Comune, ai sensi dell'art.39 c.2 del D.Lgs. 33/2013 e s.m.i.;
- ai sensi dell'art.39 della LR24/2017 il Comune entro il medesimo termine di deposito ha trasmesso la proposta di Accordo operativo, con nota di cui al prot. XX del XXXX, ai soggetti competenti in materia ambientale, nonché ai soggetti gestori di servizi pubblici locali, e agli uffici comunali competenti, per acquisirne il parere entro il termine per la presentazione delle osservazioni;
- Entro il termine di deposito sono pervenute/non sono pervenute n. XX osservazioni;
- Entro il termine di deposito sono stati acquisiti i pareri seguenti:
xxxxxxx;
- il Consiglio dell'Ente, con delibera XXXX del XXXXX, ha deciso sulle osservazioni, si è espresso diversamente con motivazioni puntuali e circostanziate, ha adeguato la proposta alle prescrizioni del provvedimento di verifica di assoggettabilità ex art. 39 e di quelli degli enti gestori di servizi pubblici, ed ha approvato la conseguente proposta di AO autorizzando la relativa stipula (art. 38, c. 12);
- a seguito della stipula dell'AO i suoi effetti giuridici decorreranno dal giorno delle pubblicazioni di cui all'art. 38, c. 14;
- nel corso della concertazione istituzionale sono stati approfonditi e concordati i contenuti dell'Accordo Operativo di seguito specificamente descritti:

1. Quanto alle previsioni edilizie ed urbanistiche dell'Accordo operativo sugli immobili privati: sarà realizzato un intervento di sostituzione urbana, con:
 - 1) Demolizione del manufatto a colonia a cinque piani;
 - 2) Recupero del villino di cui alla scheda 82 del N2.Cs2 del Pug mediante restauro e risanamento conservativo, ad esclusione del corpo ad un piano che sarà oggetto di ristrutturazione edilizia, e cambio di destinazione d'uso da colonia ad abitazione;
 - 3) Recupero del villino di cui alla scheda 83 del N2.Cs2 del Pug mediante restauro e risanamento conservativo, e cambio di destinazione d'uso da colonia ad abitazione;

- 4) Nuova costruzione di fabbricato residenziale plurimo costituito da due corpi a tre piani fuori terra uniti da un unico piano interrato a parcheggio;
 - 5) Riconfigurazione dei lotti di intervento e delle aree esterne con aumento della permeabilità e del valore di RIE;
2. Quanto alle previsioni insediative:
- saranno realizzate n.33 unità immobiliari abitative distribuite in tre distinti fabbricati.
- La St massima realizzabile per il nuovo condominio deriva dall'applicazione della tabella di rigenerazione di cui all'art. 2.4 delle Norme di Pug, ed è pari a mq.3.662,22.
- Le superfici a funzione abitativa di progetto sono state definite in:
- Mq. 3.966,85 di St;
 - Mq. 2.395,06 di SU;
 - Mq. 1.490,59 di SA;
 - Mq. 3.289,41 di SC
3. Quanto al Contributo di Costruzione:
- In riferimento alle destinazioni e alle superfici di progetto per il calcolo del contributo di costruzione è stata applicata la Dal 186/2018 - recepita dal Comune di Cesenatico con Delibera di Consiglio n.67 del 19.09.2019 e s.m.i. - con l'applicazione delle riduzioni previste per interventi di addensamento o sostituzione urbana a destinazione residenziale all'interno del T.U. (punti 1.4.2 e 5.3.12) con le seguenti risultanze:
- QCC: € 298.228,73;
 - U1: € 40.676,30;
 - U2: € 52.627,92;
- L' allegato E1 – Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo - al presente Accordo operativo individua, descrive e quantifica gli interventi urbanizzativi correlati alla definizione del progetto edilizio privato di cui al medesimo Accordo - da realizzare a scomputo degli Oneri di urbanizzazione primaria;
4. Quanto alle dotazioni territoriali:
- In riferimento alle superfici di progetto, ai sensi della Tab. 3 dell'art.7.6.1 delle Norme del Pug, sono correlate le seguenti dotazioni territoriali complessive:
- Parcheggi Pubblici P1: mq. 198,34;
 - Parcheggi Pubblici P2: mq. 991,71;
 - Verde Pubblico V: mq. 793,37;
 - Altre dotazioni AD: mq. 595,03;
5. Quanto al contributo ERS:
- E' dovuto un contributo di € 259.087, pari all'importo corrispondente alla realizzazione di una quota di alloggi ERS del 20% di quelli realizzabili nell'area di intervento, ai sensi dell'art.7.7, comma 2, lett.c, secondo punto delle Norme del PUG. Si è considerato: $20\% \times St \times Val. OMI \times 10\%$, dove:
- Valore OMI per la medesima zona e tipologia di progetto, allo stato ottimo: € 4.050;
- 10%: differenza percentuale tra il valore di un alloggio "libero" e il valore di un alloggio ERP;
- $St = mq. 3.198,60$
- dove la St considerata è la superficie totale del solo fabbricato residenziale di nuova costruzione, privata della St relativa ai parcheggi pertinenziali posti a piano interrato. La superficie totale dei villini non partecipa al calcolo del contributo ERS in quanto tali manufatti avrebbero potuto essere recuperati a residenza anche senza il ricorso allo strumento dell'accordo operativo;
6. Quanto alla realizzazione di opere di interesse pubblico, le opere correlate all'attuazione dell'Accordo sono state individuate in:
- I. Rifacimento dei marciapiedi di viale Carducci e viale Milano per la porzione prospiciente il lotto di intervento (progettazione, realizzazione, direzione lavori e collaudo);

- II. Marciapiedi di ambo i lati di viale dei Mille nel tratto compreso tra viale Trento e viale Milano (progetto di fattibilità tecnico-economica e partecipazione alla realizzazione);
- III. Nuova piazza Guglielmo Marconi (partecipazione alla progettazione e alla realizzazione).
- Per i punti II. e III. sopra riportati è previsto un contributo, a destinazione vincolata, pari a € 337.560,00, ai fini del soddisfacimento del beneficio pubblico, per rispondere ai criteri di valutazione delle trasformazioni complesse previsti dal Documento di Valsat del PUG al punto 8.1, tra cui è richiesto il raggiungimento del valore delle opere pubbliche pari ad almeno il 15% dell'ammontare dell'investimento.

7. Quanto al soddisfacimento degli obiettivi contenuti nel documento di Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale St1 del PUG, il presente Accordo intercetta molteplici politiche e azioni dei vari scenari strategici. Rispetto allo scenario della Città Resiliente, che promuove la rigenerazione della città pubblica e delle città privata, sono messe in atto azioni atte alla riduzione dei rischi e all'adattamento ai cambiamenti climatici, mediante una progettazione degli edifici dagli standard prestazionali elevati da un punto di vista di sostenibilità ambientale, un'operazione di desigillazione dell'area, un arricchimento delle dotazioni ecologiche private, misure di protezione dal rischio alluvionale (quota di calpestio del piano terra al di sopra del TIR). Gli obiettivi dello scenario della Città del Mare sono perseguiti mediante la qualificazione della città pubblica, con la valorizzazione del lungomare attraverso la partecipazione al rifacimento di piazza Marconi. Con il recupero e la conservazione dei villini come testimonianza della città giardino di impianto otto-novecentesco si risponde all'obiettivo operativo di tutela dell'identità dell'insediamento storico diffuso e di perseguimento del suo riuso proprio dello scenario della Città della storia. Sono inoltre intercettati gli obiettivi della Città connessa con la riqualificazione dei percorsi pedonali e delle alberature intorno all'area di intervento e lungo viale dei Mille.

5) Relativamente all'approvazione dell'Accordo Operativo:

Gli organi amministrativi competenti hanno valutato positivamente gli elementi oggetto dell'Accordo operativo ai sensi dell'art.38 della LR24/2017 con i seguenti atti:

- Delibera di Giunta Comunale n.243 del 11.010.2023 con cui sono stati stabiliti i principali obiettivi della contrattazione;
- Delibera di Giunta Comunale n. XX del XXXX di espressione sulla proposta di accordo operativo;
- Delibera di Consiglio Comunale n. XX del XXXX di espressione sulla proposta di accordo operativo;
- Parere di verifica di non assoggettabilità espresso dalla Provincia nel ruolo di Autorità competente, acquisito al protocollo del Comune di Cesenatico con P.G. n. XXX del XXXXX;
- Delibera di Consiglio Comunale n. XX del XXXX con cui il Comune ha deciso in merito alle osservazioni pervenute, ha adeguato l'Accordo alle prescrizioni di cui al Parere della Provincia, e ha autorizzato la stipula dell'Accordo, a norma dell'art.11, comma 4 bis della L.241/1990 e ss.mm.ii;

dichiarandosi pertanto favorevoli al perfezionamento dell'Accordo Operativo con il seguente contenuto vincolante tra le parti e pertanto,

Tutto ciò premesso e considerato, si conviene e stipula quanto segue.

Art. 1 - Premesse

Le premesse, le considerazioni e le finalità su espresse sono a tutti gli effetti parte integrante dell'accordo Operativo e devono intendersi qui integralmente riportate.

Art. 2 – Oggetto e finalità dell'accordo

- 1) Il presente Accordo operativo è stipulato ai sensi dell'art.38 della LR24/2017 e dell'art.11 della L241/1990, ha valore ed effetti di piano urbanistico attuativo e di convenzione urbanistica, ed è soggetto prima della stipula alle forme di pubblicità, controllo e valutazioni previste dall'art.38 della LR24/2017.
- 2) Il presente Accordo operativo definisce consensualmente i contenuti del progetto di intervento urbanistico-edilizio denominato *Rigenerazione urbana dell'area ex Colonia Bonomelli* e gli obblighi assunti dal soggetto attuatore quali presupposti, condizioni e vincoli per la sua realizzazione, ai sensi e per gli effetti di legge (articolo 38, LR 24/2017).
- 3) L'intervento interessa il compendio immobiliare ubicato in comune di Cesenatico in viale Carducci n.160-162, angolo viale Milano, angolo viale dei Mille n. 81, descritto al punto 3 delle premesse, ed inserito, illustrato e rappresentato negli elaborati allegati al presente accordo.

Art. 3 – Documenti allegati all'accordo

1. L'accordo è definito dal presente articolato, dalle premesse e dai documenti allegati di seguito enumerati, parti integranti e costitutive dell'accordo:

A) - Progetto urbano

- A1 – Relazione illustrativa della proposta di accordo
- A2 – Evoluzione storica degli immobili
- A3 – Stato di fatto dell'area e planimetria catastale
- A4 – Ex Colonia - Stato di fatto - 1:200
- A5 – Villini - Stato di fatto - 1: 200
- A6 – Progetto planivolumetrico – 1: 500
- A7 – Palazzine - Piante dei diversi livelli – 1:200
- A8 – Palazzine – Prospetti e sezioni
- A9 – Villini – Stato di progetto - 1:200
- A10 – Villini – Stato comparato – 1: 200
- A11 – Viste del progetto - Confronto stato di fatto e stato di progetto
- A12 – Estratti cartografici aggiornati del PUG
- A13 – Documentazione fotografica
- A14 – Verifica del TIR
- A15 – Tavole dimostrative del calcolo delle superfici
- A16 – Dichiarazione dei progettisti sull'inesistenza di vincoli e servitù sull'area di progetto
- A17 - Sintesi della proposta di Accordo Operativo
- A18 - Localizzazione passi carrai esistenti e di progetto

B) – Accordo Operativo

C) - Relazione economico-finanziaria e relativi allegati (a dimostrazione della disponibilità delle risorse finanziarie necessarie alla completa attuazione degli interventi pubblici e privati).

D) - Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla Valsat

- D1 – Verifica di non assoggettabilità
- D2 – Valutazione preliminare di clima acustico

E) – Opere pubbliche

- E1 - Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo
- E2.1 – Progetto di fattibilità marciapiedi via dei Mille (elaborato grafico)
- E2.2 - Progetto di fattibilità dei marciapiedi via dei Mille - Computo metrico e quadro economico

2. Quanto espresso nel presente articolato prevale nei confronti di eventuali contrastanti indicazioni contenute negli elaborati di cui al comma 1.

3. Ai fini delle garanzie finanziarie di cui all'articolo 8, si allega inoltre all'accordo copia del _____ (es. *polizza assicurativa fideiussoria stipulata il _____ tra il soggetto attuatore e _____*).

Art. 4 – Specificazione dell'intervento

1. L'intervento oggetto del presente accordo è volto a rigenerare l'area dell'ex colonia Bonomelli, mediante la demolizione del manufatto esistente a 5 piani, il recupero attraverso il restauro e risanamento conservativo dei due villini esistenti - individuati alle schede 82 e 83 dell'elaborato N2. Eu 2 del Pug - e la nuova costruzione di un complesso condominiale articolato in due corpi fuori terra uniti da un unico piano interrato da destinare a residenza. L'intervento contribuisce alla rigenerazione della zona anche attraverso la riqualificazione delle strade adiacenti al lotto e al concorso e alla riqualificazione di piazza Marconi.
2. L'intervento è costituito in particolare dalle opere indicate nel seguente elenco, illustrate e precisate tecnicamente negli elaborati allegati, e dalle altre misure e azioni indicate nello stesso elenco:

a. opere destinate a proprietà privata

a.1. opere destinate a proprietà e funzioni private

a.1.1. Villino A – Viale Carducci:

Superficie del lotto = mq. 592,26
St = mq. 316,34
Altezza del fabbricato = m. 8,90
Destinazione = Residenza
Unità immobiliari destinate a residenza = n. 2
Posti auto pertinenziali = n. 2
Superficie area cortilizia = mq. 405,18
Superficie a verde = mq. 220,46

a.1.2. Villino B – Via dei Mille:

Superficie del lotto = mq. 756,31
St = mq. 451,91, compreso il piano interrato
Altezza del fabbricato = m. 9,30
Destinazione = Residenza
Unità immobiliari destinate a residenza = n. 3
Posti auto pertinenziali = n. 3
Superficie area cortilizia = mq. 580,03
Superficie a verde = mq. 339,41

a.1.3. Fabbricato condominiale, corpi C e D – Viale Carducci – Via Milano - Via dei Mille:

Superficie del lotto = mq. 2.830,92
St (escluso garage) = mq. 3.198,60
St garage = mq. 1.567,89.
Altezza del fabbricato = m. 10,80
Destinazione = Residenza
Unità immobiliari destinate a residenza = n. 28
Posti auto pertinenziali = n. 48
Superficie parcheggi = mq 1.363,30
Superficie area cortilizia = mq. 1.896,92
Superficie a verde = mq. 872,77

b. Opere di urbanizzazione e Costo di Costruzione

b.1. Opere inerenti alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

b.1.1. Rifacimento dei marciapiedi di viale Carducci e viale Milano per la porzione prospiciente il lotto di intervento. Costo presunto totale dell'opera pari a € 43.151,97 comprensivo di spese tecniche e imprevisti. L'intervento sarà realizzato a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria, pari a € 40.676,30.

L'intervento prevede inoltre l'assolvimento dei seguenti contributi:

b.2. Opere inerenti alle attrezzature e spazi collettivi

U2: € 52.627,92

b.3. Costo di costruzione

QCC: € 298.228,73

c. monetizzazioni sostitutive di cessioni di aree per dotazioni territoriali

Premesso che, ai sensi della DGC 227/2022, il valore parametrico delle aree ricadenti in zona OMI D2, sottozona A - cui l'area di intervento appartiene - a funzione residenziale, è pari a €/mq 304, a cui è riconosciuta l'applicazione di una riduzione del 20%, per un valore conseguente di €/mq 243,20,

c.1. Relativamente all'intervento di nuova costruzione del condominio:

in riferimento a St = mq. 3.198,60 ai sensi della Tab.3 dell'art.7.6.1 delle Norme del Pug, sono dovute le seguenti dotazioni territoriali:

P1: mq. 159,93

P2: mq. 799,65

V: mq. 639,72

AD: mq. 479,79

per complessivi mq. 2.079,09

cui corrispondono i seguenti importi di monetizzazione:

P1: mq. 159,23 x €/mq 243,20 = € 38.894,98

P2: mq. 799,65 x €/mq 243,20 = € 194.474,88

V: mq. 639,72 x €/mq 243,20 = € 155.579,90

AD: mq. 479,79 x €/mq 243,20 = € 116.684,93

per complessivi € 505.634,69

c.2. Relativamente all'intervento sul villino 1:

in riferimento a St = mq. 316,34, ai sensi della Tab.3 dell'art.7.6.1 delle Norme del Pug, sono dovute le seguenti dotazioni territoriali:

P1: mq. 15,82

P2: mq. 79,08

V: mq. 63,27

AD: mq. 47,45

per complessivi mq. 205,62,

cui corrispondono i seguenti importi di monetizzazione:

P1: mq. 15,82 x €/mq 243,20 = € 3.847,42

P2: mq. 79,08 x €/mq 243,20 = € 19.232,25

V: mq. 63,27 x €/mq 243,20 = € 15.387,26

AD: mq. 47,45 x €/mq 243,20 = € 11.539,84

per complessivi € 50.007,03

c.3. Relativamente a intervento sul villino 2:

in riferimento a St = mq. 451,91, ai sensi della Tab.3 dell'art.7.6.1 delle Norme del Pug, sono dovute le seguenti dotazioni territoriali:

P1: mq. 22,60

P2: mq. 112,98

V: mq. 90,38

AD: mq. 67,79

per complessivi mq. 293,74

cui corrispondono i seguenti importi di monetizzazione:

P1: mq. 22,60 x €/mq 243,20 = € 5.496,32

P2: mq. 112,98 x €/mq 243,20 = € 27.476,36

V: mq. 90,38 x €/mq 243,20 = € 21.980,42

AD: mq. 67,69 x €/mq 243,20 = € 16.462,21

per complessivi € 71.437,93

d. contributo sostitutivo alla realizzazione di un numero di alloggi ERS pari al 20% di quelli realizzabili nell'area di intervento, ai sensi dell'art.7.7 comma 2 lett.c) delle Norme di Pug

In riferimento a una St = mq. 3.198,60 del condominio (si veda il punto 4) delle premesse, pag. 5) il contributo sostitutivo alla realizzazione di un numero di alloggi ERS pari al 20% di quelli realizzabili nell'area di intervento ammonta a:

d.1. = € 259.087;

e. contributo alla Città Pubblica - a destinazione vincolata - per la partecipazione alla riqualificazione dei marciapiedi pubblici di viale dei Mille (ambo i lati) nel tratto compreso tra viale Trento e viale Milano, e per la partecipazione ai costi di progettazione e realizzazione della nuova piazza G.Marconi, a soddisfacimento dei criteri di valutazione degli Accordi operativi di cui al punto 8.1 del Documento di Valsat del Pug:

e.1. € 337.560;

3. Il presente Accordo non ha valore di titolo abilitativo edilizio. La documentazione allegata relativa al progetto edilizio ed urbano non possiede la completezza e gli approfondimenti necessari al rilascio o all'efficacia di un titolo abilitativo, ma ha valenza ai fini dell'individuazione dei parametri edilizi e degli elementi che consentano la valutazione del beneficio pubblico correlato all'intervento edilizio privato. Pertanto per l'attuazione degli interventi sarà necessaria la presentazione delle opportune pratiche edilizie attraverso la modulistica regionale completa di tutti gli allegati previsti per legge, cui seguirà un'istruttoria tecnica per il rilascio del titolo o per il controllo della sua efficacia.

4. Il progetto privato potrà essere modificato senza comportare variante all'Accordo qualora le modifiche apportate ricadano nell'ambito delle varianti non essenziali ai sensi dell'art.14 bis della LR23/2004, sempre a condizione che sia rispettata la St massima ammessa dalla tabella di rigenerazione (art. 2.4 delle N1) riportata nell'elaborato A1. E' altresì consentita la variazione del numero delle unità immobiliari, mentre è comunque esclusa la possibilità di variare il numero dei fabbricati, e di apportare modificazioni che in sede esecutiva comportino riduzioni o compromissioni dei livelli di prestazione energetica dimostrati o dichiarati negli elaborati allegati al presente Accordo. Eventuali variazioni relative alle superfici di progetto incideranno sull'importo del Contributo di costruzione, mentre gli importi definiti alle lettere c), d), e) del comma 2 del presente articolo si intendono invariabili (si intendono invariabili anche gli importi di cui alle lettere c.1, c.2, c.3 in relazione ai singoli interventi edilizi).

5. In riferimento alle distanze tra i fabbricati, sono ammesse distanze inferiori rispetto a quanto indicato all'art. 9 del DM1444/1968, in ragione dell'ultimo periodo dello stesso art.9: "sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche". In sede di presentazione dei titoli abilitativi non è ammesso tuttavia apportare modificazioni che riducano le distanze tra fabbricati rispetto a quanto rappresentato negli elaborati allegati al presente accordo.

Art. 5 – Obbligazioni del soggetto attuatore

1. Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per gli aventi causa, a qualsiasi titolo, ad attuare l'intervento oggetto dell'accordo nel rispetto di tutti i termini, condizioni e tempi, definiti nel presente atto e specificati negli elaborati tecnici allegati.
2. Il soggetto attuatore si obbliga a corrispondere al Comune il contributo di costruzione e gli altri oneri finanziari correlati ai singoli titoli abilitativi occorrenti per l'attuazione dell'intervento, oggetto dell'accordo, secondo la disciplina vigente al momento del rilascio dei titoli, fatto salvo lo scomputo relativo ai costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.
3. Il soggetto attuatore si obbliga, nell'esecuzione di tutti i lavori attuativi dell'intervento, ad assumere ogni misura idonea a garantire la sicurezza dell'ambiente di lavoro ed a preservare l'incolumità e la salute pubblica, i beni e le attività, nelle aree coinvolte, sia pubbliche sia private.
4. Con riferimento alle opere di urbanizzazione, di cui all'articolo 4, comma 2, lettera b), il soggetto attuatore si obbliga a:
 - a) assumere a proprio carico ogni costo e attività necessari alla regolare realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria individuate nell'elaborato E1, senza altro corrispettivo se non lo scomputo del contributo di costruzione. L'importo da porre a scomputo del contributo di costruzione è rappresentato dal costo di realizzazione delle opere determinato dall'allegato progetto di fattibilità tecnica ed economica redatto ai sensi del vigente Codice dei contratti pubblici (di seguito D.Lgs. 36/2023), ed è soggetto a conguaglio a opere realizzate e collaudate;
 - b) a presentare al Comune il Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui alla lett. a) precedente e ad ottenere il suo rilascio prima della presentazione dei titoli edilizi privati;
 - c) a provvedere alla direzione dei lavori ed alla loro esecuzione a regola d'arte, in conformità al progetto di cui al permesso di costruire di cui alla precedente lettera b);
 - d) a provvedere alle spese di esecuzione del collaudo delle opere pubbliche, operato dai collaudatori nominati dal Comune a norma dell'art. 116, D.Lgs. 36/2023, provvedendo altresì entro i termini generali previsti dal presente accordo, nonché entro i termini specifici fissati nel caso dal Comune, alla risoluzione di ogni eventuale difformità rilevata in sede di collaudo;
 - e) a pagare il contributo di costruzione a conguaglio qualora l'importo delle opere collaudate positivamente, risulti inferiore all'importo scomputato;
 - f) a farsi carico della manutenzione e di ogni ulteriore onere e responsabilità riguardante le opere e le relative aree, fino a quando non sarà intervenuta la riconsegna al Comune delle aree pubbliche oggetto di interventi.
2. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere saranno precisate nel Permesso di costruire il cui progetto deve essere redatto dal soggetto attuatore in conformità al vigente D.Lgs. 36/2023 ed alle prescrizioni tecniche dettate dal Comune, dagli enti sovraordinati e dagli enti gestori dei servizi a rete.
3. Eventuali modifiche alla localizzazione o alle caratteristiche delle opere potranno essere disposte in corso d'opera dal Comune, o richieste dal soggetto attuatore e concesse dal Comune, per emerse e motivate ragioni di maggiore funzionalità delle opere o di adeguamento a prescrizioni normative. Qualora tali modifiche comportino un onere aggiuntivo non superiore al 5% del costo di realizzazione delle opere modificate, stimato nel presente accordo, esse saranno realizzate dal soggetto attuatore senza altro esigere. Qualora l'onere aggiuntivo risulti superiore, la realizzazione delle modifiche comporterà un corrispettivo, a favore del soggetto attuatore, da determinare in sede negoziale integrativa del presente accordo.

Art. 6 - Obblighi per il Comune

Il Comune si obbliga:

1. a nominare tempestivamente il collaudatore per le opere di urbanizzazione, e ad emanare determina di approvazione del collaudo in tempi atti a permettere al soggetto attuatore di rispettare il cronoprogramma di cui al successivo art.8.
2. ad adottare le modalità organizzative e procedurali più idonee a garantire la rapidità e la snellezza delle attività amministrative, anche al fine di superare eventuali ostacoli nell'attuazione dell'accordo operativo;
3. a far confluire gli oneri di urbanizzazione e i contributi alla Città pubblica in capitoli dedicati, destinati rispettivamente al rifacimento dei marciapiedi di viale dei Mille ambo i lati nel tratto compreso tra viale Milano e viale Trento, e alla riqualificazione di piazza G. Marconi;

Art. 7 – Termini di validità dell'accordo e termini di attuazione dell'intervento (cronoprogramma)

1. Il presente accordo è valido per anni dieci (10) dalla data di stipula, oltre i quali esso risulterà inefficace per ogni eventuale parte inattuata, fatti salvi i titoli edilizi già rilasciati e/o efficaci, e fatte salve le escussioni delle garanzie finanziarie di cui all'articolo 8 a copertura dei costi delle opere di urbanizzazione primaria, del valore delle dotazioni territoriali e del contributo ERS che risultino non completati o non assolti entro le scadenze dei relativi titoli edilizi già richiesti o presentati, e a copertura di ogni danno o maggiore onere a carico del Comune derivante dagli stessi inadempimenti.
2. Il Soggetto attuatore assicura la compiuta attuazione dell'intervento oggetto dell'accordo, in tutte le sue parti e fasi, entro il periodo di validità dell'accordo, assicurando in particolare il rispetto dei seguenti termini temporali e condizioni:
 - I) corresponsione della somma di € 337.560,00 indicata al precedente art.4 comma 2 lett.e, relativa al contributo per la Città pubblica, al momento della stipula dell'Accordo;
 - II) corresponsione delle somme indicate al precedente art.4 comma 2 lett.c.1, c.2 e c.3 relativa alla monetizzazione delle dotazioni territoriali, per un totale di € 627.079,65, con le seguenti modalità: somma di € 62.707,97 , pari al 10% del totale, al momento della stipula dell'Accordo; somma di € 250.831,86 , pari al 40% del totale, corrisposta al momento della presentazione dei singoli titoli abilitativi delle opere private (per ogni pratica edilizia va corrisposta la quota parte corrispondente) pena la mancata efficacia del titolo abilitativo; somma di € 313.539,82, pari al 50% del totale, da corrispondere al momento della presentazione della SCEA delle opere edilizie private (per ogni SCEA va corrisposta la quota parte corrispondente), comunque entro la data di validità del presente Accordo. I titoli edilizi delle opere private (SCIA per la demolizione parziale di manufatto a colonia, con restauro e risanamento conservativo del villino originario e ristrutturazione del corpo a un piano; SCIA per restauro e risanamento conservativo del villino su viale dei Mille; SCIA per nuova costruzione di fabbricato residenziale) potranno essere richiesti separatamente e in tempi diversi. Il termine di presentazione della SCIA per la nuova costruzione del fabbricato residenziale è fissata in anni 3 dalla stipula dell'Accordo, pena la decadenza dell'Accordo;
 - III) corresponsione della somma di € 259.087,00 indicata al precedente art.4 comma 2 lett.d, relativa al contributo ERS, con le seguenti modalità: importo di € 25.908,70 , pari al 10% del totale, al momento della stipula dell'Accordo; somma di € 103.634,80, pari al 40% del totale, al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo delle opere private (nuova costruzione di fabbricato residenziale) pena la mancata efficacia del titolo abilitativo; somma di € 129.543,50, pari al 50% del totale, al momento della presentazione della SCEA delle opere edilizie private (fabbricato residenziale plurimo), e comunque entro il termine di validità del presente accordo;

- IV) per ogni SCIA relativa agli interventi privati, corresponsione del Contributo di Costruzione (U2, Costo di costruzione) come previsto dalla deliberazione di Consiglio Comunale 67/2019 e s.m.i. di recepimento della DAL 156/2018 (il 50 % del Contributo di costruzione da corrispondere al momento della presentazione della SCIA - o prima dell'inizio dei lavori in caso di SCIA differita; il restante 50% da corrispondere entro la fine dei lavori o entro tre anni dalla data di efficacia della SCIA, e da garantirsi tramite apposita fidejussione contestualmente alla presentazione dei titoli edilizi delle opere private), per un importo di cui al punto 4 delle premesse;
- V) formazione dell'efficacia dei titoli edilizi (SCIA) ai sensi della LR 15/2013 e della LR24/2017 necessari alla realizzazione di tutte le opere private entro i termini di validità dell'accordo;
- VI) riconsegna delle aree pubbliche oggetto di interventi, entro mesi due (2) dalla determinazione di approvazione del collaudo da parte del responsabile del Dirigente del Settore Lavori Pubblici;
- VII) Gli importi totali individuati ai precedenti punti I), II), III) del presente comma sono invariabili al variare della St di progetto.

Art. 8 – Garanzie

1. Il soggetto attuatore, a garanzia del corretto adempimento degli obblighi assunti in ordine alle opere di urbanizzazione, alle dotazioni territoriali e al contributo ERS, di cui all'articolo 4, presenta, entro dieci (10) giorni dalla pubblicazione della DCC di approvazione dell'Accordo operativo e comunque prima della stipula dell'Accordo, **(es. la polizza assicurativa fideiussoria)** a favore del Comune, allegata in copia al presente accordo, avente valore coperto di euro ottocentoquarantacinquemiladiciassette/15 (€ 845.017,15) e comprendente l'espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, comma 2, del codice civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune.
2. Il valore della garanzia corrisponde alla somma delle seguenti voci:
- a) € 43.151,97 pari al 100% del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (marciapiedi di viale Carducci e viale Milano antistanti il lotto di intervento), comprensivo di spese tecniche, imprevisti e IVA al 10%);
 - b) € 564.371,69, pari al 90% del valore delle dotazioni pubbliche (P1, P2, V, AD) di cui all'art.4, comma 2 lett.c).;
 - c) € 233.178,30, pari al 90% del contributo ERS di cui all'art.4, comma 2 lett.d).;

Art. 9 – Agibilità delle opere private

Il deposito e la validità delle segnalazioni certificate di conformità edilizia e agibilità di cui all'art. 23, LR 15/2013, per le singole opere private previste dal presente Accordo, sono subordinati al collaudo delle opere pubbliche e alla riconsegna delle aree comunali di cui all'articolo 4, comma 2, punti b.1. e b.2., in coerenza al principio di cui all'articolo 25, comma 1, lettera a), LR 15/2013, e alla completa corresponsione del contributo di costruzione, dell'importo di monetizzazione delle dotazioni pubbliche, del contributo ERS e del contributo per la Città Pubblica, di cui al precedente art.4, relativi ai singoli titoli edilizi.

Art. 10 – Clausola risolutiva espressa per interdittiva antimafia

1. Ai sensi di legge (art. 2, c. 2, lettera b, e art. 38, c. 4, LR 24/2017), qualora il Comune acquisisca una comunicazione interdittiva antimafia relativa al soggetto attuatore, di cui all'art. 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011 s.m.i. (Codice delle leggi antimafia), lo stesso Comune procede alla immediata risoluzione del presente accordo.
2. La risoluzione dell'accordo determina l'improcedibilità delle relative richieste di titoli edilizi, la decadenza degli eventuali titoli edilizi già costituiti, l'interruzione degli eventuali lavori già avviati e l'escussione delle

garanzie finanziarie di cui all'articolo 9 a copertura dei costi inerenti alle dotazioni territoriali che risultino non completate, o non assolte, e a copertura di ogni danno o maggiore onere a carico del Comune derivante dalla risoluzione dell'accordo.

Art. 11 – Trasferimento degli obblighi

1. In caso di alienazione delle aree oggetto dell'accordo, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore si trasferiscono agli aventi causa. Il nuovo soggetto attuatore si intende obbligato per tutto quanto specificato nel presente accordo anche con riferimento ad eventuali opere già realizzate.
2. In caso di trasferimento di proprietà le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non potranno essere estinte se non dopo che l'avente causa abbia prestato a sua volta idonee garanzie in sostituzione.
3. Il trasferimento al nuovo soggetto attuatore degli obblighi assunti con il presente accordo si intende perfezionato nel momento in cui il Comune avrà acquisito tutti i seguenti elementi:
 - a) le nuove garanzie;
 - b) la dichiarazione del subentrante che attesta la totale assunzione degli impegni assunti dal precedente soggetto attuatore con il presente accordo;
 - c) l'informazione antimafia non interdittiva relativa al subentrante, ai sensi dell'art. 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011 s.m.i. (Codice delle leggi antimafia);
 - d) la documentazione relativa alla comprovata capacità economica del nuovo soggetto attuatore;

Art. 12 – Oneri tributari e trascrizione

1. Le spese di bollo, registrazione e trascrizione e ogni altro onere tributario relativo e conseguente al presente atto sono assunti dal soggetto attuatore, il quale può avvalersi dei benefici e delle agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.
2. Il soggetto attuatore autorizza la trascrizione del presente accordo nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore da ogni relativa responsabilità.

Art. 13 – Attuazione dell'accordo, soluzione delle controversie e comunicazioni

1. Le parti si impegnano ad attuare il presente accordo secondo i principi di collaborazione, buona fede, correttezza e diligenza, richiamati all'articolo 1, comma 2-bis, della legge n. 241 del 1990 s.m.i. e agli articoli 1175, 1176 e 1334 del codice civile.
2. Per la soluzione giudiziale di ogni controversia è competente esclusivamente il Tribunale Amministrativo Regionale (TAR) ai sensi dell'art. 133, comma 1, lettera a), numero 2, del codice del processo amministrativo.
3. Per le comunicazioni formali relative all'attuazione del presente accordo le parti possono avvalersi dei seguenti recapiti di posta elettronica certificata (PEC):
 - a) per il Comune: cesenatico@cert.provincia.fc.it
 - b) per il soggetto attuatore _____

Art.14 - Mancato adempimento degli obblighi - Decadenza dell'Accordo - Effetti della mancata realizzazione degli interventi

1. Al mancato adempimento, da parte del Soggetto Attuatore, di anche solo uno degli obblighi di cui agli artt. 5, 7, 8, conseguirà la decadenza del presente Accordo, con incameramento da parte del Comune delle Garanzie fideiussorie di cui all'art.8.

2. Nel caso di mancata presentazione, di mancato rilascio o di inefficacia di uno o più titoli abilitativi edilizi relativi alle opere private, le relative garanzie di cui all'art.8 saranno comunque escusse al termine di validità del presente Accordo. Sono fatte salve le clausole di escussione in caso di decadenza (art. 7 c. 2 e art. 14 c. 1).

Firmato

Per il soggetto attuatore

Per il Comune di _____

_____ (ragione sociale)

_____ (firma)

_____ (firma)

(_____) (Nome e Cognome)

(_____) (Nome e Cognome)

Autenticazione dell'atto ¹

Il sottoscritto Segretario del Comune, Sig. _____ (Nome e Cognome) autentica le sottoscrizioni del presente accordo tramite riconoscimento dell'identità dei sottoscrittori all'atto della stipula, ai sensi dell'art. 97 del decreto legislativo n. 267 del 2000 s.m.i.

_____ (Luogo e data)

_____ (firma)

Allegati:

- Si allegano in forma digitale gli allegati di cui all'art.3
- Copia della Garanzia fidejussoria

¹ Trattasi di mera autenticazione delle sottoscrizioni in quanto l'autenticità dei contenuti e delle relative attestazioni deve risultare garantita dalla deliberazione consiliare di autorizzazione alla stipula e dai relativi pareri di regolarità.