

**ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DELL'ART.38 DELLA L.R. 21 DICEMBRE 2017 N.24**  
**PER LA RIGENERAZIONE URBANA ATTRAVERSO INTERVENTO DI ADDENSAMENTO E SOSTITUZIONE**  
**URBANA IN AREE SITE NELLA "CITTA' DELLE COLONIE DI PONENTE"**

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 **"Accademia Acrobatica srl"**, con sede in Forlì ( FC ), via O. Zanchini n.31, proprietaria dell' area sita in Cesenatico, in viale Cristoforo Colombo n.35, censita al foglio 3 mappali 84 e 148 e l'area situata al civico 18, censita al foglio n.3, mappale 55, oltre alle aree site in via Pian del Carpine n.22-24, insistenti sul f.7 particelle 116 e 1960, in persona del suo legale rappresentante e socio accomandatario, autorizzato in virtù dei poteri dai vigenti patti sociali, Giampaolo Ciavolella, \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_, in \_\_\_\_\_ - di seguito denominata **"soggetto attuatore"**,

E

- Margherita Maletti nata \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_ che interviene quale legale rappresentante e amministratrice unica della società **"Cabit srl"** con sede in Cesena (FC) in via Mazzoni n° 43. La società **"Cabit srl"** è proprietaria delle aree site in Cesenatico, censite al Catasto dei Fabbricati foglio n. 7 particelle n. 116 - 1960, ed è di seguito denominata **"promissario venditore"** (in virtù di atto preliminare di compravendita notarile registrato);

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 del tessuto R.1 "Città delle colonie di Ponente". Tale area, costituisce un'estesa parte di territorio in gran parte degradata sia dal punto di vista edilizio che urbanistico, in quanto numerosi sono gli immobili parzialmente o totalmente inutilizzati.

Nella città delle colonie sono perseguiti i seguenti obiettivi:

- la qualificazione degli spazi pubblici e, in particolare del waterfront e la messa in sicurezza del territorio attuando le azioni indicate nella Strategia;
- il ripristino della conformazione naturale delle aree dell'arenile più prossime alla battigia, attraverso la rimozione di edifici incongrui;
- la riqualificazione degli edifici dismessi e la loro rifunzionalizzazione, favorendo in particolare gli interventi di sostituzione che garantiscono una maggiore efficienza energetica ed una migliore risposta sismica;
- l'accorpamento di più strutture al fine di garantire una maggiore qualità e quantità di servizi offerti e varchi a mare più ampi;

- il rafforzamento delle funzioni di servizio, sportive, commerciali, ricreative e dei pubblici esercizi;
- l'insediamento di attività produttive artigianali e terziarie innovative (ricerca, incubatori per nuove imprese) coworking;
- la realizzazione di infrastrutture che favoriscono una maggiore diffusione della mobilità lenta;
- la connessione delle piste ciclabili con il sistema di ciclovie regionali e nazionali;
- la realizzazione di parcheggi scambiatori e un sistema di trasporto collettivo che consentano di liberare i tessuti dai flussi di traffico motorizzati.

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

- Colonia denominata "Soggiorno Sole e Mare", sita in viale C. Colombo n. 35, insistente sul foglio n. 3, particelle n. 84 e 148, aventi un'estensione complessiva catastale di mq. 4.480. Nella particella 84, insiste il fabbricato principale ad uso casa per ferie, di 3 piani e una parte con un ulteriore piano attico, per una superficie coperta pari a mq 822, oltre ad un edificio ad un piano adibito a servizi della piscina (spogliatoi, docce, locale macchinari) di superficie coperta pari a 73 mq., mentre sulla particella 148 insiste un fabbricato adibito ad alloggio per il custode di piani 2 piani aventi una superficie coperta pari a mq. 67
- Colonia denominata "Oasi", sita in viale C. Colombo n. 18, insistente sul foglio n. 3, particella n. 55, per una estensione complessiva catastale di mq. 18.634, costituito da corpo di fabbrica principale a 4 piani, ad uso colonia, avente una Sup. coperta pari a mq 1.161, oltre ad altri edifici ad uso alloggio personale di una superficie coperta complessiva di mq.5.909,99
- Colonia denominata "**Perazzolo**" situata in via Pian del Carpine n.22, insistente sul foglio n.7 particella 116, per una estensione catastale di mq 3.986, il fabbricato si compone di 3 piani fuori terra, oltre ad un edificio ad un piano e un box, per una superficie coperta totale di mq 691,65 e un volume complessivo di mc 6.607,81, autorizzati con titolo edilizio Condono n.2/92;
- Colonia denominata "**Sadelmi**" situata in via Pian del Carpine n.24, insistente sul foglio n.7 particella 1960, per una estensione catastale di mq 7.066, il fabbricato si compone di 4 piani fuori terra, oltre ad un edificio ad uso locale tecnico di isolamento, per una superficie coperta totale di mq 1.301,41 e un volume complessivo di mc 10.634,22, autorizzati con Cessione edilizia n.73/78;
- le due colonie sopra descritte "Sadelmi e Perazzolo" sono inutilizzate e in stato di abbandono e progressivo degrado da diversi anni, l'area scoperta viene attualmente utilizzata nel periodo estivo come parcheggio privato;

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

- i soggetti attuatori in qualità di proprietari degli immobili sopra descritti hanno presentato in data 20.12.2023, con prot. n.59228, una proposta di Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 LR 24/2017 interessando detti immobili;
- il Comune ha avviato la procedura di cui all'art.38 della LR 24/2017, 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.60053 del 22.12.2023, ai sensi di quanto previsto dall'art.7 dell'art.38 della LR 24/2017 ;

- 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.5783 del 06.02.2024, 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;
- in data 23.02.2024 con prot. 9298, in data 22.05.2024 con prot. 25520, in data 27.09.2024 con prot.47363, in data 13.11.2024 al prot. 55407 e in data 15.11.2024 al prot.57894 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.298 del 27.11.2024 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.53 del 28.11.2024, 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 Buro 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. Previsioni edilizie ed urbanistiche dell'Accordo operativo sugli immobili privati:

sarà realizzato un intervento di addensamento e sostituzione urbana con recupero di volumi demoliti attraverso:

- 1) Demolizione totale delle due colonie denominate Sadelmi e Perazzolo e dei relativi servizi annessi per un volume complessivo di mc.17.242,03;
- 2) Demolizione di un corpo secondario situato nel foglio 3 particella 55 insistente nell'area di pertinenza della Colonia Oasi a destinazione deposito/lavanderia di mc. 93,78;
- 3) Recupero dei volumi delle colonie demolite, attraverso la costruzione nell'area di pertinenza delle Colonie "Soggiorno Sole e Mare" e "Oasi", di servizi alle colonie stesse, al fine di aumentare i servizi alle Colonie e nello specifico implementare spazi per lo svolgimento di manifestazioni sportive di livello nazionale;
- 4) Riconfigurazione dei lotti su cui insistono le colonie da demolire; nello specifico un'area di circa mq. 1.000 verrà utilizzata per la costruzione di un edificio a funzione direzionale ad un unico piano, con la possibilità di insediare anche attività del terzo settore;
- 5) La restante area di circa 10.000 mq verrà ceduta al Comune; su tale area verrà realizzato un parcheggio pubblico "green" oltre ad un parco pubblico di connessione tra l'arenile e l'area di Piazza Colombo.

2. Dati di progetto:

Il volume massimo realizzabile per le nuove strutture è pari al volume demolito ovvero 17.335,81 (colonie e deposito), aumentato del 10% in conformità con l'art. 16 del P.T.C.P. e dell'art. 5.7.1 delle Norme di Pug, per un volume totale pari a 19.069,39 mc

I volumi di progetto saranno così ripartiti:

EDIFICI	VOLUME TOTALE	SUPERFICIE TOTALE
<b>Struttura annessa alla Colonia "Soggiorno e Mare"</b>	5.016,81	723,74
<b>Struttura B1 annessa alla Colonia "Oasi"</b>	7.385,66	1.258,25
<b>Struttura B2 annessa alla Colonia "Oasi"</b>	5.728,80	1.213,80
<b>Edificio Direzionale</b>	831,00	272,46
<b>TOTALE</b>	<b>18.962,27</b>	

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 le seguenti risultanze:

QCC: €. 102.306,90 Servizi alle Colonie;

U1: €. 78.685,51 Servizi alle colonie;

U2: €. 101.805,10 Servizi alle colonie;

QCC: €. 45.685,53 Edificio direzionale;

U1: €. 9.415,45 Edificio direzionale;

U2: €. 12.181,93 Edificio direzionale;

Relativamente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria delle strutture a servizio delle colonie e dell'edificio direzionale risultano a scomputo a fronte della cessione delle aree di cui al f.7 particelle 116 e 1960;

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, le strutture di servizio alle colonie non generano nuove dotazioni pubbliche in quanto funzione A3, mentre per quanto riguarda l'edificio a funzione direzionale sono correlate le seguenti dotazioni territoriali complessive:

Superficie parcheggi P1 = mq. 13,62

Superficie parcheggi P2 = mq. 190,72

Superficie a verde = mq. 54,49

Altre Dotazioni AD = mq. 27,25

5. Quanto alla realizzazione di opere di interesse pubblico, le opere correlate all'attuazione dell'Accordo sono state individuate in:

- I. Cessione di un'area di mq 9.980, identificata catastalmente al foglio 7 particelle 16 e 1960;
- II. Partecipazione alla progettazione di massima dell'area oggetto di cessione in favore dell'amministrazione comunale (area attrezzata a verde e parcheggio pubblico) con predisposizione di studio di pre-fattibilità; In fase di progetto esecutivo sarà possibile apportare modifiche alla configurazione interna del lotto.
- III. Realizzazione della duna marina nel lato fronte mare a confine con l'arenile (sia nell'area su cui sorgerà l'edificio direzionale sia nella restante area da cedere al Comune);





6. 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 della città privata, sono messe in atto azioni atte alla riduzione dei rischi e all'adattamento ai cambiamenti climatici, un'operazione di desigillazione di un'importante area a ridosso dell'arenile, oltre a misure di protezione dal rischio alluvionale (quota di calpestio del piano terra degli edifici al di sopra del TIR o interventi sostitutivi) e realizzazione di un tratto di duna marina nell'area da cedere al patrimonio comunale. Gli obiettivi dello scenario della Città del Mare sono perseguiti mediante la qualificazione delle strutture ricettive e di ospitalità, in quanto si ampliano i servizi legati allo sport e al benessere che consentono di allungare anche la stagione estiva di tali attività, oltre alla valorizzazione di un punto strategico per la città delle Colonie di Ponente, attraverso la demolizione di due colonie oggi in stato di abbandono e degrado. Sono inoltre intercettati gli obiettivi della Città inclusiva in quanto la realizzazione di servizi annessi alle colonie esistenti, incrementa la dotazione di impianti sportivi pubblici e privati, in tali strutture saranno svolte delle importanti gare agonistiche anche di livello nazionale.

L'intervento è inoltre coerente con l'obiettivo del DUP (Documento Unico Programmazione) di valorizzare il waterfront di Ponente con interventi di desigillazione e naturalizzazione.

#### 7. 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. 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 Prot. 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;
- verbale Conferenza di Servizi n. XX del XXXX

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**

Il presente Accordo operativo è stipulato ai sensi dell'art.38 della LR24/2017 e dell'art.11 della L.241/1990, 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.

- 1) Il presente Accordo operativo definisce consensualmente i contenuti del progetto di intervento urbanistico-edilizio di Addensamento e Sostituzione Urbana 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) .
- 2) L'intervento interessa le aree di pertinenza delle colonie "Soggiorno e Mare e Oasi", e l'area in cui attualmente ci sono due colonie degradate da demolire situate in via Pian de Carpine n.22-24 (Colonia Sadelmi e Colonia Perazzolo) come descritto al punto 3 delle premesse, ed inserito, illustrato e rappresentato negli elaborati allegati al presente accordo.

### **Art. 3 – Documenti allegati all'accordo**

1. Il presente Accordo è costituito dagli elaborati sotto indicati, che costituiscono progetto di fattibilità tecnico-economica delle opere private e studio di fattibilità delle opere pubbliche:

D1 – Sintesi della proposta di accordo operativo  
D2 – Verifica di assoggettabilità Valsat  
D3 – Relazione Economico Finanziaria  
D3.1 – Studio di fattibilità economico finanziaria  
D4 - Documentazione fotografica  
D5 – Verifica volumi esistenti  
D6 – Elenco dei precedenti autorizzativi Perazzolo e Sadelmi  
D7 – Elenco precedenti autorizzativi strutture sportive  
D8 - Dichiarazione assenza vincoli e servitù  
D9 - Verifica del TIR  
D10 – Atti di assenso dei Confinanti  
D11- Dichiarazione antimafia dei soggetti  
D12 – Calcolo QCC e dotazioni strutture A, B, E  
D12.1 – Perizia di stima asseverate per calcolo cossto convenzionale A  
D13 – Schede di calcolo verifica RIE  
D14 – Schema di accordo Operativo  
Tavola 1 – Inquadramento cartografico  
Tavola 2 – Inquadramento catastale  
Tavola 3 – Stato Attuale Strutture A e B  
Tavola 4 – Stato Attuale Strutture C e D  
Tavola 5 – Interventi, demolizioni e costruzioni  
Tavola 6 – Progetto Urbano  
Tavola 7 – Strutture A e B di Progetto  
Tavola 8 – Edificio Direzionale E di Progetto  
Tavola 9 – Elaborato RIE strutture A, B e E  
Tavola 10 – Progetto di fattibilità area urbana  
Tavola 11- Sistemazione del verde strutture A e B

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 della *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 delle Colonie Sadelmi e Perazzolo, mediante la completa demolizione dei due edifici e dei corpi annessi, recuperando tali volumi in parte per la costruzione di un edificio direzionale e in parte la realizzazione di due strutture a servizio di colonie esistenti.
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. Edifici privati**

###### **a.1. Struttura a servizio della Colonia "Soggiorno e Mare" - V.le Colombo n.35**

Superficie del lotto = mq. 4.480

St = mq. 723,74

Volume Totale = 5.016,81 mc

Destinazione = servizio alla colonia (per attività sportive)

###### **a.2. Struttura a servizio della colonia "Oasi" – V.le Colombo n.18:**

Superficie del lotto = mq. 8.634,00

St = mq. 2.472,05

Volume Totale = 13.114,46 mc

Destinazione = servizio alla colonia (per attività sportive)

###### **a.3. Edificio direzionale – Via Pian de Carpine:**

Superficie del lotto = mq. 1.035,00

St = mq. 272,46

Su = mq. 248,56

Volume Totale = mc. 831,00

Posti auto pertinenziali = n.82,56 circa 7 posti auto

Superficie parcheggi P1 = mq. 13,62

Superficie parcheggi P2 = mq. 190,72

Superficie a verde = mq. 54,49

Altre Dotazioni AD = mq. 27,25

##### **b. Opere Pubbliche e Contributo di Costruzione**

b.1. a fronte degli interventi privati, verrà ceduta l'area su cui attualmente insistono le due colonie; tale area sarà ceduta completamente libera. L'intervento di nuova costruzione di servizi da realizzare nelle aree di pertinenza delle colonie esistenti sarà realizzato a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione.

###### **b.1. Contributo di costruzione edifici a servizio delle colonie "Soggiorno Mare" e "Oasi":**

- Costo di Costruzione **QCC: € 102.306,40**

- Opere inerenti le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti **"U1" : € 78.685,51 a scomputo**

- Opere inerenti alle attrezzature e spazi collettivi **"U2": € 101.805,10 a scomputo**

**b.2.** L'intervento di nuova costruzione di un edificio a destinazione direzionale, prevede invece l'assolvimento dei seguenti contributi:

- Costo di costruzione **QCC: € 45.685,53**
- Opere inerenti le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti **"U1" : € 9.415,45 a scomputo**
- Opere inerenti alle attrezzature e spazi collettivi **"U2": € 12.181,93 a scomputo**

**c. monetizzazioni sostitutive di attrezzamento di aree per dotazioni territoriali**

Premesso che, ai sensi della DGC 227/2022, il valore parametrico dell'attrezzamento delle aree ricadenti in zona OMI D1, sottozona B - cui l'area di intervento appartiene - a funzione direzionale, è pari a €/mq 140,00

Relativamente all'intervento di nuova costruzione dell'edificio Direzionale:

in riferimento a St = mq 272,46, ai sensi della Tab.3 dell'art.7.6.1 delle Norme del Pug, sono dovute le seguenti dotazioni territoriali:

P1: mq. 13,62

P2: mq. 190,72

V: mq. 54,49

AD: mq. 27,25

per complessivi mq. 286,08

cui corrispondono i seguenti importi di monetizzazione:

P1: mq. 13,62 x €/mq 140,00 = € 1.907,22

P2: mq. 190,72 x €/mq 140,00 = € 26.701,08

V: mq. 54,49 x €/mq 140,00 = € 7.628,88

AD: mq. 27,25 x €/mq 140,00 = € 3.814,44

per complessivi € 40.051,62

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 rispettato il Volume massimo assentito comprensivo del bonus volumetrico di cui in premessa. Eventuali variazioni relative alle superfici di progetto incideranno sull'importo del Contributo di costruzione e sugli importi relativi alle dotazioni pubbliche.

**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. Il soggetto attuatore si obbliga, 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.

5. Il soggetto attuatore si obbliga a sostituire gradualmente nel lungo periodo le tendostrutture situate in viale C. Colombo n. 18, con la tipologia esplicitata nell'elaborato D1 allegato al presente accordo.

#### **Art. 6 - Obbligazioni per il Comune**

Il Comune si obbliga:

1. 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;
2. a far confluire gli oneri di urbanizzazione e i contributi alla Città pubblica in capitoli dedicati, destinati a parcheggi e verde pubblico;

#### **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 del valore delle dotazioni territoriali 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.

Nel caso di mancata presentazione, di mancato rilascio o di inefficacia di uno o più titoli abilitativi edilizi relativi alle opere private, le garanzie di cui all'art.8 saranno comunque escusse al termine di validità del presente Accordo.

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) cessione di un'area libera di mq. 9.980, distinta al Catasto Terreni al f.7 particelle 16 e 1960, entro novanta (90) giorni dalla pubblicazione della DCC di approvazione ed autorizzazione alla stipula dell'Accordo operativo e comunque prima della stipula dell'Accordo stesso;
- II) corresponsione della somma indicata al precedente art.4 relativa alla monetizzazione delle dotazioni territoriali, per un totale di € 40.051,62, con le seguenti modalità: somma di € 20.025,81, pari al 50% del totale, al momento della stipula dell'Accordo; somma di € 20.025,81, pari al restante 50% del totale, corrisposta al momento della presentazione del titolo abilitativo dell'edificio direzionale.
- III) corresponsione del Contributo di Costruzione (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 del titolo abilitativo, il restante 50% da corrispondere entro la fine dei lavori o entro tre anni dalla data di rilascio del titolo edilizio, da garantirsi tramite apposita fideiussione contestualmente alla presentazione dei titoli edilizi delle opere private), per un importo di cui al punto 4 delle premesse;

- IV) formazione dell'efficacia dei titoli edilizi ai sensi della LR 15/2013 e della LR24/2017 necessari alla realizzazione di tutte le opere private entro un anno dalla stipula del presente accordo per i servizi alle colonie e nei termini di validità dell'accordo per l'edificio a funzione direzionale;
- V) la demolizione delle colonie Perazzolo e Sadelmi, comprensiva di trasporto e smaltimento macerie e bonifica del suolo, dovrà avvenire preventivamente alla cessione dell'area di cui al punto I); ad esclusivo onere del proponente e previa presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori (CILA). Questa non pregiudicherà il recupero della volumetrie per i nuovi servizi alle colonie e per il nuovo edificio direzionale.

#### **Art. 8 – Garanzie**

1. Il soggetto attuatore, a garanzia del corretto adempimento degli obblighi assunti in ordine all' area da cedere libera da ogni manufatto e opere di urbanizzazione, alle dotazioni territoriali, di cui all'articolo 4, presenta, entro novanta (90) giorni dalla pubblicazione della DCC di approvazione ed autorizzazione alla stipula dell'Accordo operativo e comunque prima della stipula dell'Accordo stesso, polizza assicurativa a favore del Comune, allegata in copia al presente accordo, avente valore di euro ventimilaventicinque/81 (€ 20.025,81) 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) € 20.025,81, pari al 50% del valore delle dotazioni pubbliche (P1, P2, V, AD) di cui all'art.4, comma 2 lett.c).

#### **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, sono subordinati alla completa corresponsione del contributo di costruzione e dell'importo di monetizzazione delle dotazioni pubbliche 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 e tre 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.

**Firmato**

Per il soggetto attuatore

Per il Comune di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (ragione sociale)

\_\_\_\_\_ (firma)

\_\_\_\_\_ (firma)

( \_\_\_\_\_ ) (Nome e Cognome)

( \_\_\_\_\_ ) (Nome e Cognome)

### **Autenticazione dell'atto <sup>1</sup>**

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

---

<sup>1</sup> *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.*