

Repertorio n° 49451

Raccolta n° 32859

**ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DELL'ART.38 DELLA L.R. 21 DICEM-  
BRE 2017 N.24**

**PER LA RIGENERAZIONE URBANA ATTRAVERSO INTERVENTO DI ADDENSA-  
MENTO 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**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventicinque, il giorno ventotto del mese di ot-  
tobre

(28 ottobre 2025)

In Cesena, [REDACTED]

Avanti a me [REDACTED] Notaio in Forlì, iscritto al  
Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini,  
sono presenti i signori:

[REDACTED]  
domiciliata per la carica presso la sede dell'ente sottoindi-  
cato, che interviene al presente atto in qualità di Dirigen-  
te del Settore n. 4 - Sviluppo del Territorio, del:

- **COMUNE DI CESENATICO**, con sede in Cesenatico (FC), Via Ma-  
rino Moretti n. 4, C.F. 00220600407, la quale è competente  
alla stipulazione dei contratti dell'Ente in base alla legit-  
timazione conferitagli, ai sensi dell'art. 21, commi 1 e 1  
bis, del D.Lgs. n.267/2000, con Decreto di conferimento di  
incarico dirigenziale ad interim del settore 4 emesso dal  
Sindaco del Comune di Cesenatico, n. 4 del 29 marzo 2022, al  
presente atto legittimata in forza di deliberazione del Con-  
siglio Comunale n. 38 del 29 luglio 2025; Comune di Cesenati-  
co che di seguito verrà denominato "Comune";

[REDACTED]  
domiciliato per la carica presso la sede della sotto indica-  
ta società, che interviene al presente atto nella qualità di  
Amministratore Unico e quindi legale rappresentante della so-  
cietà:

- **"ACCADEMIA ACROBATICA S.R.L."**, con sede legale in Forlì  
(FC) in Via P. Rosselli del Turco n. 30, con capitale socia-  
le di Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamen-  
te versato ed esistente, codice fiscale e numero di iscrizio-  
ne nel Registro Imprese della Camera di Commercio della ROMA-  
GNA: FORLÌ-CESENA e RIMINI 03592290401 ed iscritta al  
R.E.A. al n. FO-307276, a questo atto autorizzato con delibe-  
ra dell'assemblea dei soci in data 15 marzo 2024, assunta ai  
sensi del combinato disposto degli artt. 12 e 16 dello Statu-  
to sociale; quale proprietaria:

\* dell'area sita in Cesenatico, in viale Cristoforo Colombo  
n.35, censita al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico al  
foglio 3 mappali 84 e 148, in forza di atto di vendita ai ro-  
giti del Notaio di Cesena, [REDACTED] in  
data 12 novembre 2015, repertorio n. 146.213/22.782, regi-

Registrato a FORLÌ  
il 10 novembre 2025  
al n.8723  
Serie 1T  
Esatti Euro 200,00

Trascritto a FORLÌ  
il 10 novembre 2025  
R.G. n. 20305  
R.P. n. 14538

strato a Cesena in data 26 novembre 2015 al n. 7692, Serie 1T e trascritto a Forlì in data 26 novembre 2015 all'art. 11400;

\* dell'area situata al civico 18, censita al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico al foglio n.3, mappale 55, in forza di scrittura privata del Notaio di Cesena, [REDACTED]

[REDACTED] autenticata in data 18 luglio 2017, repertorio N. 149.399/24.600, registrata a Cesena il 7 agosto 2017 al n. 6084 Serie 1T, trascritto a Forlì in data 8 agosto 2017 all'art. 8374;

\* delle aree site in via Pian del Carpine n.22-24, insistenti su quanto censito al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico al f.7, particelle 116 e 1960, per atto a mio rogito del 25 settembre 2025, rep. 49188/32701, registrato a Forlì il 1° ottobre 2025 al n.7558, Serie 1T, trascritto a Forlì il 1° ottobre 2025 all'art. 12419;

oltre che proprietaria delle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati sorgenti su dette aree;

di seguito denominata "soggetto attuatore".

Dette parti comparenti, di cittadinanza italiana, della cui identità personale, qualifica e poteri io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto con il quale si conviene e stipula quanto segue.

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 il 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 su quanto distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico al foglio n. 3, particelle n. 84 e 148, aventi un'estensione complessiva catastale di mq. 4.480. Sulla 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 aventi una superficie coperta pari a mq. 67;
- Colonia denominata "Oasi", sita in viale C. Colombo n. 18, insistente su quanto distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico al foglio n. 3, particella n. 55, per un'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 su quanto distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico al foglio n.7 particella 116, per un'estensione catastale di mq 3.986; il fabbricato si compo-

ne 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 su quanto distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico al 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 Concessione 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:

- il soggetto attuatore - che attualmente è proprietario degli immobili sopra descritti - e "CABIT S.R.L." - quale precedente proprietario delle colonie "Sadelmi e Perazzolo", poi alienate ad "ACCADEMIA ACROBATICA S.R.L. in forza del precitato atto a mio rogito del 25 settembre 2025, rep. 49188/32701, registrato a Forlì il 1° ottobre 2025 al n.7558, Serie 1T, trascritto a Forlì il 1° ottobre 2025 all'art. 12419 - hanno presentato in data 20.12.2023, con prot. n. 59228, una proposta di Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 LR 24/2017 interessante 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 giorni, come da nota motivata del Dirigente inviata al soggetto attuatore con nota prot. n.60053 del 22.12.2023, ai sensi di quanto previsto dal comma 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, nonchè 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;

- 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 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.;

- in data 16.02.2025 il deposito si è concluso senza che siano pervenute osservazioni;

- il Comune entro il medesimo termine di deposito ha trasmesso la proposta di Accordo operativo, con nota di cui al prot. 65214 del 27.12.2024, alla Provincia di Forlì-Cesena per il parere in merito alla verifica di assoggettabilità a Valsat ai sensi dell'art.39 della L.R.24/2017 e ss.mm.ii. e per il parere geologico-sismico, ai sensi dell'art.5 della L.R. 19/2008, nonché ai soggetti competenti in materia ambientale, per gli adempimenti di competenza ai sensi dell'art.39 della L.R.24/2017 e ss.mm.ii;

- la Provincia di Forlì-Cesena ha inviato richiesta di integrazioni e interruzione dei termini di cui al prot. comunale n.65214 del 27.12.2024, in risposta alla quale il Comune ha integrato con prot. n. 18839 del 22.04.2025 e prot. n.26468 del 05.06.2025;

- Arpae ha espresso parere favorevole con alcune raccomandazioni relativamente alla non assoggettabilità dell'intervento a VALSAT, di cui al prot. Comunale n.21994 del 12.05.2025;

- Ausl ha espresso parere favorevole con prot. Provinciale n. 12817 del 21/05/2025;

- la Provincia con nota prot. prov.le n. 29080 del 18.06.2025 ha condiviso con il Comune la bozza conclusiva dell'espressione dei pareri di competenza da sottoporre al

Presidente della Provincia; il Comune di Cesenatico, con prot. n. 29459 del 20.06.2025, ha comunicato di non avere osservazioni in merito;

- in data 16.07.2025, con nota assunta al prot. comunale n.33853, la Provincia ha trasmesso il Decreto Presidenziale n. 66 del 15.07.2025;

- tale atto, recependo i pareri formulati dai soggetti competenti in materia ambientale, dispone, a precise condizioni, di escludere la proposta di Accordo dalla valutazione di cui all'art.38, comma 10 della L.R.24/2017, ed esprime parere favorevole condizionato ai sensi dell'art. 5 della LR 19/2008 e ss.mm.ii. in merito alla compatibilità delle previsioni di Piano con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del Territorio;

- in data 17.12.2024 con prot. 63918 il Comune ha indetto e convocato Conferenza di servizi decisoria ai sensi dell'art. 14, c. 2, legge n. 241/1990 e ss.mm.ii., da effettuarsi in forma semplificata e modalità asincrona, secondo quanto disposto dall'art. 14-Bis della L. n. 241/90, invitando: Ausl della Romagna - dip. Sanità Pubblica e Arpa - Sez. provinciale di Forlì-Cesena per l'espressione del parere integrato di cui all'art.19 della L.R.19/1982; i soggetti gestori di servizi pubblici locali (E-Distribuzione - Infrastrutture e Reti Italia, Area Regionale Emilia Romagna, Unità Territoriale Forlì-Cesena-Rimini; 2i Rete Gas; Telecom Italia SpA; HE-RA S.p.A. Struttura Operativa Territoriale Forlì-Cesena; Retelit; Lepida; Acantho S.p.A.; Edison Next; Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ravenna Forlì-Cesena e Rimini; Cesenatico Servizi; e gli uffici comunali competenti (Settore 5 - Lavori Pubblici; Settore 3 - Polizia Locale), per acquisirne il parere di competenza;

- in data 19.05.2025 con Determinazione n.511, si è conclusa con esito positivo la Conferenza di Servizi;

- tale atto, recependo i pareri formulati dai Soggetti invitati alla Conferenza di Servizi, ha imposto l'adeguamento di alcuni documenti dell'Accordo prima della sottoposizione al Consiglio Comunale per l'autorizzazione alla stipula e ha rinviato il rispetto di alcune prescrizioni al momento della presentazione dei titoli abilitativi;

- il Consiglio Comunale, con delibera n. 38 del 29 luglio 2025, ha adeguato la proposta alle prescrizioni del provvedimento di verifica di assoggettabilità ex art. 39 e a quelle riportate nella Determinazione n.511 del 19.05.2025 di conclusione della Conferenza di Servizi, ed ha approvato la conseguente proposta di AO, come modificata ed integrata a recepimento delle prescrizioni ricevute, autorizzando la relativa stipula (art. 38, c. 12 LR 24/2017);

- 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 parti a 19.069,39 mc;

I volumi di progetto saranno così ripartiti:

Struttura annessa alla Colonia "Soggiorno e Mare"

VOLUME TOTALE 5.016,81 SUPERFICIE TOTALE 723,74

Struttura B1 annessa alla Colonia "Oasi"

VOLUME TOTALE 7.385,66 SUPERFICIE TOTALE 1258,25

Struttura B2 annessa alla Colonia "Oasi"

VOLUME TOTALE 5.728,80 SUPERFICIE TOTALE 1213,80

Edificio Direzionale

VOLUME TOTALE 831,00 SUPERFICIE TOTALE 272,46

TOTALE "VOLUME TOTALE" 18.962,27

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 Comunale 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 al Comune di Cesenatico 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 al Comune di Cesenatico, previo frazionamento, di un'area di mq 9.980, compresa in quella attualmente identificata catastalmente al foglio 7 particelle 116 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 (nell'area su cui sorgerà l'edificio direzionale);

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. 292 del 20.11.2024 e successiva n. 298 del 27.11.2024 di espressione sulla proposta di accordo operativo;
  - Delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 28.11.2024 di espressione sulla proposta di accordo operativo;
  - Decreto del Presidente della Provincia di Forlì-Cesena n.66 del 15.07.2025 recante il parere relativo alla verifica di assoggettabilità di cui all'art.39 della L.R.24/2017, e parere ai sensi dell'art. 5 della LR 19/2008 e ss.mm.ii in merito alla compatibilità delle previsioni di Piano con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del Territorio;
  - Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 29 luglio 2025, con cui il Comune ha adeguato l'Accordo alle prescrizioni di cui ai pareri della Provincia e della Conferenza di servizi 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.

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 L.R. 24/2017 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 L.R. 24/2017.

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 Sole e Mare" e Oasi", e l'area in cui attualmente ci sono due colonie degradate da demolire situate in via Pian del Carpine n.22-24 (Colonia Sadelmi e Colonia Perazzolo) come descritto al punto 3 delle premesse, ed inserito, illustrato e rappresentato negli elaborati richiamati nel presente accordo, di cui infra, e depositati presso il Comune di Cesenatico, sottoscritti da "ACCADEMIA ACROBATICA S.R.L." e da "CABIT S.R.L.".

### **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 costo convenzionale A

D13 - Schede di calcolo verifica RIE

D14 - Schema di accordo Operativo

D15 - Cronoprogramma

D16 - Relazione Geologica

D17 - Relazione Impatto Acustico

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  
Tavola 12 - Tutela Paesaggistica e Archeologica  
Tavola 13a - e 13b Masterplan stato di fatto e di Progetto  
Tavola 14 - Fotoinserimento nel contesto  
Tavola 15 - Attacco a terra e inserimento nel contesto  
Tavola 16 - Rilievo dendrologico e progetto del verde; Relazione tecnica progetto del Verde  
Tavola 17 - Dimostrazione varchi Visivi  
Tavola 18 - Mappa impianti fissi telefonia mobile  
Tavola 19a - Particolare protezioni anticaduta edificio direzionale  
Tavola 19b - Relazione protezioni anticaduta edificio direzionale.

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, alla lettera A, copia della fideiussione bancaria n. 15470, rilasciata il 27 ottobre 2025, prot. n. 2505/2025, da Romagnabanca Credito Cooperativo Società Cooperativa a garanzia del corretto adempimento degli obblighi del soggetto attuatore.

#### **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 "Sadelmi" e "Perrazzolo", di mq. 9.980, previo apposito frazionamento; 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 alle 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, gli approfondimenti e tutte le autorizzazioni e i nulla osta 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. Si rimandano quindi alla presentazione dei titoli edilizi le verifiche di dettaglio e le verifiche dei parametri edilizi non dimostrati al livello di progettazione degli elaborati dell'Accordo. In sede di titolo abilitativo dovrà inoltre essere verificato il recepimento delle prescrizioni riportate nella Determinazione n.511 del 19.05.2025 di conclusione della Conferenza di Servizi e quelle di cui al Decreto del Presidente della Provincia di Forlì-Cesena n.66 del 15.07.2025, che non sono state inserite nell'adeguamento degli elaborati dell'Accordo allegati alla DCC di autorizzazione alla stipula, o che richiedono/permangono la messa in atto di misure e accorgimenti successiva alla stipula dell'atto.

Altresì, in sede di istruttoria delle pratiche edilizie private, i progetti dovranno essere sottoposti a parere della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio, nel rispetto delle prescrizioni del parere espresso dalla stessa Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio in data 22.11.2024.

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 L.R. 23/2004, sempre a condizione che sia rispettato il Volume massimo assentito comprensivo del bonus volumetrico di cui in premessa e nel rispetto degli usi ammessi dal Pug, a condizione che siano reperite tutte le dotazioni territoriali e sia adeguato il contributo di costruzione. Eventuali variazioni relative alle superfici di progetto incideranno sull'importo del Contributo di costruzione e sugli importi relativi alle dotazioni pubbliche.

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 ed in particolare nell'allegato D10 - atto di Assenso dei confinanti.

#### **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 e secondaria.

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 rispettare le prescrizioni e ad ottemperare agli adempimenti di cui alla Determinazione n. 511 del 19.05.2025 di conclusione della Conferenza di Servizi, e dei pareri allegati.

6. Il soggetto attuatore si obbliga ad ottemperare agli adempimenti e rispettare le prescrizioni e di cui al Decreto del Presidente della Provincia di Forlì-Cesena n.66 del 15.07.2025, ed in particolare si obbliga ad assumere nel progetto esecutivo le seguenti soluzioni:

- applicare le scelte progettuali strutturali e vegetazionali previste per la realizzazione della duna di protezione nelle aree da cedere (C e D) ed edificio direzionale E, anche per la duna in previsione all'interno dell'area B;
- in merito alle aree ad incolto all'interno dell'area B, come si desume dall'elaborato del calcolo dell'Indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE), prevedere modalità di gestione del verde di tipo ecologico a sfalcio ridotto, con prevalenza di prati fioriti, utilizzando un misto di specie

erbacee spontanee e/o coltivate, perennanti o autoriseminanti adatte alle condizioni ecologiche del contesto al fine di favorire la crescita di una vasta gamma di piante, comprese quelle spontanee e selvatiche, utili a fornire habitat e risorse alimentari per insetti, uccelli e altri animali, contribuendo così alla biodiversità;

- in relazione alla previsione della copertura a verde pensile nell'area A, come si desume dall'elaborato del calcolo dell'Indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE), si ricorda che le specie scelte, nonché la manutenzione, dovranno essere correlate allo spessore del substrato previsto e alle condizioni climatiche della zona;

- al fine di garantire la massima permeabilità, utilizzare materiali drenanti per le aree adibite a parcheggio, percorsi pedonali, veicolari e nelle aree scoperte;

- al fine di mitigare l'effetto isola di calore, in tutte le superfici pavimentate dovranno essere utilizzati materiali con indice SRI (Solar Reflectance Index) di almeno 29;

- in un'ottica di riqualificazione del contesto urbano, di valorizzazione della qualità architettonica degli edifici e per un adeguato inserimento paesaggistico, si auspica la progressiva sostituzione delle strutture a carattere non permanente attualmente presenti, con edifici realizzati mediante materiali e soluzioni architettoniche definitive e di maggior pregio, analoghi a quelli già adottati nell'intervento esistente nell'area adiacente.

Relativamente alle prescrizioni provinciali relative al monitoraggio, il soggetto attuatore si impegna ad integrare, rispetto a quanto già previsto nel Rapporto Ambientale, aggiungendo i seguenti indicatori:

- livello di congestione e incidentalità della rete stradale riferita all'intorno delle aree oggetto di intervento;

- lo stato di sviluppo delle aree verdi, delle alberature (private), nonché della vegetazione prevista nelle dune, verificando lo stato di salute e accrescimento delle piante, le attività di manutenzione operata, il funzionamento del sistema di irrigazione e la sostituzione di eventuali fallanze, da rilevare con cadenza almeno annuale al fine di garantire il mantenimento della dotazione ecologica dell'ambito;

- lo stato di evoluzione delle dune, individuate come strutture di protezione e messa in sicurezza degli insediamenti, al fine di garantirne nel tempo la funzionalità: si raccomanda pertanto di intervenire con una manutenzione (ad esempio con un ripascimento) a seguito di ogni mareggiata particolarmente intensa, al fine di evitare il progredire del rimodellamento morfologico oltre i livelli consoni per la funzionalità del manufatto;

- il rispetto del clima acustico, con rilevamenti da effettuarsi in seguito all'attuazione dell'intervento e con particolare riguardo alla stagione estiva nel periodo di maggiore



affluenza turistica a verifica delle valutazioni riportate negli studi acustici presentati, fermo restando le raccomandazioni contenute nel parere di ARPAE.

Il monitoraggio sarà da eseguirsi per 5 anni (cinque) anni a decorrere dall'ultima Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità relativa agli interventi privati. Il monitoraggio sarà da eseguirsi con cadenza annuale e gli esiti dello stesso dovranno essere inviati al Comune.

7. In merito alla valutazione del rischio sismico, il soggetto attuatore, considerata la presenza di terreni suscettibili di liquefazione, in fase esecutiva dovrà prevedere misure di riduzione del rischio, tramite miglioramento delle caratteristiche geomeccaniche dello strato sabbioso (es. vibroflottazione) o trasferendo il carico di fondazione al di sotto dello strato liquefacibile. I necessari approfondimenti saranno effettuati secondo le metodologie previste dalla NTC 2018, in sede di presentazione di opportuno titolo edilizio.

#### **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;
3. a integrare il monitoraggio dello stato di sviluppo delle aree verdi, delle alberature (pubbliche), le attività di manutenzione operata, il funzionamento del sistema di irrigazione e la sostituzione di eventuali fallanze, da rilevare con cadenza almeno annuale al fine di garantire il mantenimento della dotazione ecologica dell'ambito;
4. ad assumere tutte le misure necessarie al fine di garantire le condizioni di sicurezza nelle aree destinate a parcheggio e parco pubblico, prevedendo una specifica illuminazione notturna e una chiara segnaletica per indicarne la presenza di ciclisti e pedoni, onde evitare ogni potenziale elemento di pericolosità in corrispondenza degli accessi carrabili;
5. in riferimento al punto A.1 - Vulnerabilità idraulica e idrogeologica e al punto B.2 della Relazione istruttoria allegata al Decreto del Presidente della Provincia di Forlì-Cesena n.66 del 15.07.2025, nella quale si chiede all'Amministrazione di valutare alternative localizzative dell'edificio direzionale, valutando in particolare l'ipotesi di arretramento del sedime dell'edificio da zona P3 a zona P2, richiamato l'art. 16 comma 1 lettera b) del vigente Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico che tratta in egual misura le aree P3 e P2, si dà atto che la localizzazione individuata risulta coerente con gli studi di dettaglio contenuti nel PUG vigente rispetto al rischio idraulico. I-

noltre, nel progetto sono stati adottati tutti gli accorgimenti tecnici di riduzione della vulnerabilità idraulica, in particolare la quota del piano di calpestio dell'edificio direzionale, per la parte relativa ai locali di categoria A2 (così come individuati all'art. 56 del Regolamento Edilizio) è posizionata a +2,13 s.l.m., in coerenza con il Tirante Idrico di Riferimento (T.I.R) di tale area, mentre per la restante zona a servizi, il rispetto del T.I.R., viene assicurato in parte mediante l'innalzamento della quota del piano di calpestio, in parte mediante dispositivi di protezione mobili a tenuta stagna, in coerenza con le disposizioni di cui all'art. 3.2 delle Norme di PUG.

La realizzazione della duna ad un livello di + 2,50 s.l.m., completa la protezione idraulica dell'area sopra menzionata, in conformità con la Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale e le prescrizioni delle norme del Pug.

Si dà atto che gli studi di dettaglio eseguiti in sede di redazione del PUG impongono misure di tutela più restrittive rispetto a quanto prescritto dal PAI-PGRA vigente.

Si precisa infine che la posizione individuata per l'edificio direzionale, adeguatamente protetto, è tesa a massimizzare i varchi visivi verso mare.

**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) frazionamento e cessione di un'area libera di mq. 9.980, compresa su quanto attualmente distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico al f.7 particelle 116 e 1960, entro novanta (90) giorni dalla stipula dell'Accordo Operativo, con oneri di frazionamento, catastali ed oneri/spese notariili a carico del soggetto proponente. La demolizione delle colonie Perazzolo e Sadelmi, comprensiva della gestione a nor-

ma di legge dei residui da demolizione ed eventuale bonifica del suolo, dovrà avvenire preventivamente alla cessione dell'area sopra identificata, ad esclusivo onere del proponente e previa presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori (CILA) al Comune di Cesenatico. La demolizione non pregiudicherà il recupero della volumetria per i nuovi servizi alle colonie e per il nuovo edificio direzionale, secondo quanto stabilito dall'Accordo;

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, è corrisposta al momento della stipula dell'Accordo come risulta dalla contabile bancaria che si allega al presente atto sotto la lettera "B"; 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 per tutti gli edifici privati (servizi alle colonie ed edificio direzionale - sola Quota Costo di costruzione, risultando U1 e U2 a scomputo) con gli importi e le modalità stabiliti dalla deliberazione di Consiglio Comunale 67/2019 e s.m.i. di recepimento della DAL 156/2018: Il 50 % della Quota Costo Costruzione dovrà essere corrisposto al momento della presentazione del titolo abilitativo edilizio, il restante 50% dovrà essere corrisposto 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 LR 24/2017 necessari alla realizzazione di tutte le opere private entro un anno dalla stipula del presente accordo per i servizi alle colonie ed entro i termini di validità dell'accordo per l'edificio a funzione direzionale;

V) conclusione dei lavori di realizzazione dei servizi alle colonie, con presentazione di SCCEA, entro due anni dalla stipula del presente Accordo.

#### **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, fideiussione bancaria a favore del Comune, allegata in copia al presente accordo alla lettera A, avente valore di euro ventimilaventicinque/81 (€ 20.025,81) e comprendente l'espressa ri-

nuncia 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 attua-

tore 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](mailto:cesenatico@cert.provincia.fc.it)

b) per il soggetto attuatore: [accademiacrobatिकासrl@pec.it](mailto:accademiacrobatिकासrl@pec.it)

#### **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.

#### **Art.15 - Dichiarazioni fiscali**

La presente convenzione è da registrarsi ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 131/1986.

Si chiede l'applicazione delle agevolazioni tributarie ai sensi dell'art. 20 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10 che prevede l'applicazione alle convenzioni urbanistiche del trattamento tributario di cui all'art. 32, secondo comma, del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601 che prevede l'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipoteca-

rie e catastali.

**ART. 1) PRIVACY**

Ai sensi del reg. UE n. 2016/679 (regolamento generale sulla protezione dei dati), le parti comparenti, ricevuta la debita informativa su finalità, conservazione, tempi, diritti dell'interessato, destinatari e destinazioni, in virtù della funzione e degli adempimenti di legge connessi al loro utilizzo, nella consapevolezza dell'importanza del servizio, autorizzano il notaio rogante in quanto pubblico ufficiale e il suo ufficio al trattamento dei dati personali sensibili esplicitati nel presente atto; il consenso è reso a tempo indefinito in quanto connesso ad atto notarile avente validità non limitata nel tempo.

**ART. 2) NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO**

I comparenti, ciascuno per quanto di propria spettanza e sotto la rispettiva personale responsabilità, consapevoli della rilevanza penale del loro comportamento ai sensi dell'art. 55 d.lgs. n. 231 del 2007, dichiarano:

- di essere a conoscenza che le informazioni e gli altri dati forniti in occasione dell'istruttoria e della stipula del presente atto saranno impiegati dal notaio rogante ai fini degli adempimenti previsti dal citato d.lgs.;
- che tali informazioni e dati sono aggiornati.

Le parti mi dispensano dalla lettura della documentazione allegata.

Io Notaio ho ricevuto il presente atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia, da me notaio completato a mano e da me letto ai comparenti che lo hanno approvato e confermato. Consta il presente atto di ventidue pagine intere e parte della presente di sei fogli, sottoscritto alle ore diciassette e minuti trenta.

Firmato:

Firmato:

Firmato:

**CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DI COPIA INFORMATICA A ORIGINALE ANALOGICO**  
**(art.22, comma 1, d.lgs. 07/03/2005, n.82 - art.68-ter, legge 16 febbraio 1913, n.89)**

Certifico io sottoscritto, Avv. [REDACTED] Notaio in Forlì, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini, mediante apposizione al presente file della mia firma digitale (dotata di certificato di validità fino al 10/08/2026, rilasciato da: Consiglio Nazionale del Notariato Certification Authority), che la presente copia, composta di 25 pagine e redatta su supporto informatico, è conforme al documento originale analogico nei miei rogiti, firmato a norma di legge. Ai sensi dell'art. 22, comma 1, d.lgs. 7 marzo 2005, n.82, la presente copia di documento cartaceo è formata su supporto informatico.

Forlì, 14 novembre 2025, nel mio studio in [REDACTED]  
File firmato digitalmente dal Notaio [REDACTED]