

Repertorio n°

Raccolta n°

**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 NELL' AREA DEL COMPLESSO
DENOMINATO "EX HOTEL PINO"**

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

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno **xxxx**, il giorno **xxxx** del mese di **xxxx**

In **xxxx**, Via **xxxx** n. **xxxx**.

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

Benaglia Ing. Chiara, nata a Cesena (FC) il 23 giugno 1973,
domiciliata per la carica presso la sede dell'ente
sottoindicato, che interviene al presente atto in qualità di
Dirigente del Settore n. 4 - Sviluppo del Territorio, del:

- **COMUNE DI CESENATICO**, con sede in Cesenatico (FC), Via
Marino Moretti n. 4, C.F. 00220600407, la quale è competente
alla stipulazione dei contratti dell'Ente in base alla
legittimazione 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
Consiglio Comunale n. 38 del 29 luglio 2025; Comune di
Cesenatico che di seguito verrà denominato "Comune";



in qualità di proprietari dell' area site in Cesenatico, in
via Anita Garibaldi n.7 angolo via Sanità Marittima n.9,
censite al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al
foglio 9 mappale 2532 e 2533, mappale 2007 sub 1, e mappale
2534, di seguito denominati "**soggetti attuatori**".

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 nella Città da Qualificare all'interno del tessuto Q.3 "Tessuti residenziali a bassa densità". Tale area, comprende tessuti urbani di recente impianto composti prevalentemente da edifici residenziali mono-bifamiliari di 1-2 piani fuori terra su lotto singolo. Sono presenti numerosi villini storici e attività commerciali.

Nella "città da Qualificare" sono perseguiti i seguenti obiettivi:

- la qualificazione delle dotazioni territoriali e la messa in sicurezza del territorio e della qualità della vita dei cittadini;

- la rigenerazione diffusa del patrimonio edilizio esistente;

- 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.

Il PUG, inserisce altresì nella Città Storica il Villino facente parte del medesimo compendio immobiliare, per i quali la strategia persegue i seguenti obiettivi:

- Tutelare e valorizzare gli edifici che presentano caratteri storici originali e ripristino di quelli con caratteri parzialmente manomessi;

- Conservare la testimonianza della città turistica di impianto otto-novecentesco con le ville ed i villini ancora conservati e le relative aree verdi di pertinenza;

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

- Compendio immobiliare sito in Cesenatico, in via Anita Garibaldi angolo via Sanità Marittima, composto da:

Villino Liberty ad uso ricettivo sito in Viale Anita Garibaldi SNC, insistente su quanto distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico al foglio 9 mappale 2532, edificio composto da 2 piani fuori terra e un piano seminterrato avente una superficie totale (St, come definita dal punto 16 delle DTU) complessiva di circa mq. 486 proprietà [REDACTED]

Fabbricato ad uso albergo-ristorante: sito in Viale Anita Garibaldi n.7, insistente su quanto distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico al foglio 9 mappale 2533, il fabbricato si compone di 4 piani fuori oltre a un piano interrato avente una superficie totale (St, come definita dal punto 16 delle DTU) complessiva di circa mq 3.900,00, proprietà [REDACTED]

Abitazione per il custode sita in Via Sanità Marittima SNC, insistente su quanto distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico al foglio 9 mappale 2007 sub.1, con terreno di pertinenza distinto al Catasto Terreni al foglio 9 mappale 2007, edificio a due piani avente una superficie totale (St, come definita dal punto 16 delle DTU) complessiva di circa mq 168,00; proprietà [REDACTED]

- gli edifici sopra descritti sono inutilizzati e in stato di abbandono e progressivo degrado da diversi anni;

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

- i soggetti attuatori hanno presentato in data 12.01.2025, con prot. n. 1739, 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.2289 del 17.01.2025, 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, nonché per la valutazione dell'interesse pubblico alla realizzazione

degli interventi in essa previsti;

- il Comune, con nota prot. 7116 del 11.02.2025, 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 26.09.2025 con prot. 45935 e in data 02.01.2026 con prot. 97, sono pervenute le integrazioni documentali;
- in data 12.01.2026 con prot. 964, a seguito delle integrazioni sopracitate è stata inviata comunicazione di sollecito integrazione documentale, in quanto i documenti precedentemente prodotti non risultavano completi ed esaustivi;
- in data 19.01.2026 con prot. 2278 e prot. 2375 e in data 21.01.2026 con prot. 2765 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.348 del 10/12/2025 la Giunta si è espressa positivamente relativamente alla proposta di Accordo Operativo, fermo restando le competenze spettanti all'organo Consiliare per l'espressione sulla proposta ai sensi dell'art. 38, c. 8 della L. R. 24/2017;
- nella medesima deliberazione, la Giunta stabiliva inoltre i seguenti obiettivi ed indirizzi per la stipula dell'accordo:
 - demolizione di un edificio dismesso per un volume di circa mc. 13.500, a fronte della costruzione di un fabbricato a civile abitazione con contestuale rimozione del vincolo alberghiero, previo rilascio di deroga da parte del Consiglio Comunale;
 - onere, a carico del proponente, di un contributo per i lavori di riqualificazione dei marciapiedi lungo viale Leonardo da Vinci;
 - onere, a carico del proponente, di un contributo per la riqualificazione della rete fognaria delle acque bianche di viale Leonardo da Vinci dalla rotatoria di piazza Ubaldo Comandini (esclusa) fino alla Biblioteca Comunale;
 - il valore delle opere di interesse pubblico non dovrà risultare inferiore al 15,17%, oltre a non concedere alcuna restrizione della carreggiata di via Sanità Marittima.

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n.____ del _____, il Comune, verificata la coerenza della proposta al PUG e alla pianificazione territoriale e settoriale vigente, e verificato l'interesse pubblico, si è espresso sulla proposta ritenendo di concedere specifica deroga in ordine allo svincolo alberghiero, 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 _____ 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. _____, del _____, 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. _____, del _____, in risposta alla quale il Comune ha integrato con prot. n. _____, del _____, e prot. n. _____ del _____;
- Arpa ha espresso parere favorevole con alcune raccomandazioni relativamente alla non assoggettabilità dell'intervento a VALSAT, di cui al prot. Comunale n. _____ del _____;
- Ausl ha espresso parere favorevole con prot. Provinciale n. _____ del _____;
- la Provincia con nota prot. prov.le n. _____ del _____ 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. _____ del _____, ha comunicato di non avere osservazioni in merito;
- in data _____, con nota assunta al prot. comunale n. _____, la Provincia ha trasmesso il Decreto Presidenziale n. _____ del _____;
- 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 XXXXXX con prot. XXXXXX 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 Arpae - 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; Capitaneria di Porto di Rimini e Cesenatico; 2i Rete Gas; Telecom Italia SpA; HERA 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 Ufficio Patrimonio e Polizia Locale -), per acquisirne il parere di competenza;

- in data XXXXXX con Determinazione n. XXXXXX, 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. XXXXXX del XXXXXX, ha adeguato la proposta alle prescrizioni del provvedimento di verifica di assoggettabilità ex art. 39 e a quelle riportate nella Determinazione n. XXXXXX del XXXXXX 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 della struttura ricettiva denominata "Hotel Pino" per un Volume complessivo di circa mc. 13.000,00 e una Superficie Totale (St) pari a circa mq 3.900,00;

- 2) Demolizione di un edificio a due piani, annesso alla struttura ricettiva adibito a Casa del custode per un volume complessivo totale di mc 500,00 e una Superficie Totale (St) pari a circa mq 168,00;
- 3) Recupero del villino liberty attraverso un intervento di restauro e risanamento conservativo; il prospetto oggi compromesso in quanto adiacente alla struttura alberghiera da demolire, verrà in parte ricostruito con un piccolo ampliamento ad un piano fuori terra oltre a piano interrato, mantenendo quanto più possibile i caratteri storico-architettonici originari del villino;
- 4) Nuova costruzione di edificio residenziale bifamiliare di pregio a due piani;
- 5) Nell'area di pertinenza, verranno ricostruiti dei servizi ad un piano fuori terra nei limiti della sagoma esistente della struttura ricettiva da demolire, nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti; verrà inoltre realizzata una piscina nella corte tra il nuovo edificio residenziale e il villino liberty.

2. Dati di progetto:

La superficie totale realizzabile per le nuove strutture è nettamente inferiore alla superficie totale esistente (struttura ricettiva e casa del custode);

Risulta pertanto non necessario utilizzare il metodo di calcolo di cui alla tabella 2a dell'art. 2.5 delle Norme di Pug, in quanto tale intervento non necessita di stabilire ulteriori quantità edificatorie premianti, bensì attua una netta riduzione dei volumi e superfici coperte rispetto allo stato di fatto.

Le superfici di progetto saranno così ripartite:

Villino Liberty (ampliamento)	Superficie Totale mq 182,00
Villa bifamiliare	Superficie Totale mq 969,00
Servizi esterni	Superficie Totale mq 87,00

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:	€. 41.584,83	Ampliamento Villino con servizi esterni;
U1:	€. 712,52	Ampliamento Villino (a scomputo);
U2:	€. 921,88	Ampliamento Villino con servizi esterni;
QCC:	€. 182.324,31	Villa bifamiliare;
U1:	€. 9.054,46	Villa bifamiliare (a scomputo);
U2:	€. 11.714,86	Villa bifamiliare;
QCC:	€. 6.399,86	Piscina

Relativamente agli oneri di urbanizzazione primaria U1, gli stessi risultano a scomputo a fronte della corresponsione del contributo per la riqualificazione della città pubblica, consistente nel rifacimento di fognature e marciapiedi della strada comunale via Leonardo da Vinci.

4. Quanto alle dotazioni territoriali:

In riferimento al calcolo delle dotazioni territoriali, essendo le superfici totali di progetto in riduzione rispetto alle superfici totali esistenti e poiché il passaggio dalla categoria funzionale "alberghi" b1 ad "abitazioni" al, determina una riduzione delle dotazioni territoriali complessivamente richieste, non risulta necessario procedere né alla verifica, né alla monetizzazione delle stesse.

5. Quanto al contributo ERS:

E' dovuto un contributo di Euro 107.829,80 (centosettemilaottocentoventinove/ottanta), pari all'importo corrispondente alla realizzazione di una quota di alloggi ERS del 20% di quelli realizzabili nell'area di intervento, ai sensi dell'art.7.7, comma 2, lett. c, secondo punto delle Norme del PUG.

Si è considerato: $20\% \times St \times Val. OMI \times 10\%$, dove:

Valore OMI per la medesima zona e tipologia di progetto, allo stato ottimo: € 4.355;

10%: differenza percentuale tra il valore di un alloggio "libero" e il valore di un alloggio ERP;

$St = mq. 1.238$

dove la St considerata è data dalla superficie totale della nuova villa bifamiliare, della parte in ampliamento del villino liberty e della nuova costruzione dei servizi esterni. Relativamente alla superficie esistente del villino, si precisa che la stessa non partecipa al calcolo del contributo ERS in quanto tale edificio, seppur oggi avente funzione ricettiva, risulta avere destinazione d'uso originaria residenziale.

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

1. onere in carico al soggetto attuatore di un contributo per i lavori di riqualificazione dei marciapiedi lungo viale Leonardo da Vinci, lato monte dalla rotatoria di piazza Ubaldo Comandini (esclusa) fino al vicolo che divide l'immobile dell'ex cinema Astra dalla Biblioteca Comunale, lato mare dalla rotatoria di piazza Ubaldo Comandini (esclusa) fino all'intersezione con viale Anita Garibaldi;

2. onere in carico al soggetto attuatore di un contributo

per la riqualificazione della rete fognaria delle acque bianche di viale Leonardo da Vinci dalla rotatoria di piazza Ubaldo Comandini (esclusa) fino alla Biblioteca Comunale;

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

8. 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 LR 24/2017 con i seguenti atti:

- Delibera di Giunta Comunale n. 348 del 10.12.2025 espressione sulla proposta di accordo operativo;
 - Delibera di Consiglio Comunale n. XXXXXX del XXXXXX di espressione sulla proposta di accordo operativo;
 - Decreto del Presidente della Provincia di Forlì-Cesena n. XXXXXX del XXXXXX 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. XXXXXX del XXXXXX, 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

1) 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.

2) Il presente Accordo operativo definisce consensualmente i contenuti del progetto di intervento urbanistico-edilizio di Addensamento e Sostituzione Urbana dell'area denominata Ex Hotel Pino, e gli obblighi assunti dal soggetto attuatore quali presupposti, condizioni e vincoli per la sua realizzazione, ai sensi e per gli effetti di legge (articolo 38, LR 24/2017).

3) L'intervento interessa il compendio immobiliare sito in Via Anita Garibaldi n.7, angolo via Sanità Marittima, 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:

A0 - Sintesi della proposta di accordo operativo

A1 - Relazione Illustrativa della proposta di accordo operativo

A2 - Stato di fatto

A3 - Inquadramento Lotto

A4a - Stato di progetto e comparato villino storico

A4b - Stato di progetto villa

A5 - Documentazione fotografica

A6 - Verifica del Tir

A7a - Tavola Dimostrativa delle Superfici

A7b - Tavola Dimostrativa delle Superfici

A8 - Tavola Calcolo RIE

A9 - Dichiarazione Vincoli

A10 - Passi Carrai e accessi pedonali_posti auto

A11 - Calcolo superfici e oneri

B1 - Schema di Accordo Operativo

C1 - All.Fascicolo bilancio 2024
C1 - All. Tabella di Calcolo _Sintesi REF
C1 - Relazione Economico Finanziaria
D1- Verifica di non assoggettabilità VAS
D2- Valutazione preliminare di clima acustico
E1 - Computo metrico estimativo opere pubbliche
E2.1 - Progetto di fattibilità opere pubbliche - Fognatura
E2.2 - Progetto di fattibilità opere pubbliche - Strada

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. XXXXXX, rilasciata il XXXXXX, prot. n. XXXXXX, da XXXXXX 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 dell'Hotel Pino mediante la demolizione e ricostruzione del manufatto esistente destinato ad Hotel/Ristorante e casa del Custode per la creazione di un edificio bifamiliare a destinazione residenziale, oltre al recupero attraverso intervento di restauro e risanamento conservativo del villino liberty esistente, individuato alla scheda n. 22 dell'elaborato N2.Eu del Pug.

Il prospetto del villino, attualmente inglobato nell'edificio a destinazione ricettiva da demolire, verrà in parte ricostruito con una piccola porzione ad un piano, mantenendo i caratteri storico-architettonici originari del villino. Nell'area di pertinenza verranno ricostruiti servizi ad un piano fuori terra nei limiti della sagoma esistente della struttura ricettiva da demolire, nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti; verrà inoltre realizzata una piscina nella corte tra il nuovo edificio residenziale e il villino liberty.

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:

Superficie Lotto = mq.2.321,00

a.1. Villa bifamiliare

St = mq. 969,00

Su = mq. 434,60

Sa = mq. 196,65

Sc = mq. 552,59

a.2. Villino Liberty (solo ampliamento):

St = mq. 182,00

Su = mq. 34,20

Sa = mq. 122,46

Sc = mq. 107,68

a.3. Edificio a servizi:

Sa = mq. 64,20

Sc = mq. 38,52

a.4. Piscina:

Sa = mq. 75,00

Posti auto pertinenziali totali = mq. 375,15 di cui 43,35 mq coperti e i restanti mq. da realizzarsi nell'area di pertinenza per un totale di 13,2 posti auto.

b. Opere Pubbliche e Contributo di Costruzione

b.1. a fronte dell'intervento privato, il soggetto attuatore assume l'onere di un contributo per un valore pari a €. 355.000/00 (trecentocinquantacinquemila/00) per i lavori di:

- riqualificazione dei marciapiedi lungo viale Leonardo da Vinci, lato monte dalla rotatoria di piazza Ubaldo Comandini (esclusa) fino al vicolo che divide l'immobile dell'ex cinema Astra dalla Biblioteca Comunale, lato mare dalla rotatoria di piazza Ubaldo Comandini (esclusa) fino all'intersezione con viale Anita Garibaldi;

- riqualificazione della rete fognaria delle acque bianche di viale Leonardo da Vinci dalla rotatoria di piazza Ubaldo Comandini (esclusa) fino alla Biblioteca Comunale;

b.2. Contributo di costruzione Villa bifamiliare

- Costo di Costruzione QCC: € 182.324,31

- Opere inerenti le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti "U1": €. 9.054,46 a scomputo

- Opere inerenti alle attrezzature e spazi collettivi "U2": €. 11.714,86

b.3. Contributo di costruzione ampliamento villino e servizi esterni

- Costo di costruzione QCC: € 41.584,83

- Opere inerenti alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti "U1": € 712,52 a scomputo

- Opere inerenti alle attrezzature e spazi collettivi "U2": € 921,88

b.4. Contributo di costruzione Piscina

- Costo di costruzione QCC: € 6.399,86

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

In riferimento a una St = mq. 1.238 il contributo ammonta a Euro 107.829,80;

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. xxxx del xxxx di conclusione della Conferenza di Servizi e quelle di cui al Decreto del Presidente della Provincia di Forlì-Cesena n. xxxx del xxxx, 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 25.11.2025.

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, nel rispetto degli usi ammessi dal Pug. 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 rispettare le prescrizioni e ad ottemperare agli adempimenti di cui alla Determinazione n. xxxx del xxxx di conclusione della Conferenza di Servizi, e dei pareri allegati.

5. 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. xxxx del xxxx, ed in particolare si obbliga ad assumere nel progetto esecutivo le seguenti soluzioni:

xxxx

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 rilasciare le pratiche edilizie relative, nei modi e tempi stabiliti dalla legge, precisando che il rilascio dei titoli abilitativi sarà condizionato alla stipula del presente Accordo. Con riferimento alla sola demolizione dell'Hotel Pino e casa del custode, il Consiglio Comunale ha stabilito che gli edifici potessero essere eseguiti anticipatamente alla stipula dell'accordo senza pregiudizio dello ius aedificandi (rif. Delibera di C.C. n xxx del xxxx);

4. alla progettazione, ai vari livelli previsti dal D. Lgs. 36/2023, delle opere pubbliche previste nel presente Accordo

5. Il Comune si impegna infine all'esecuzione integrale e collaudo delle opere pubbliche previste, destinando a tale scopo gli oneri di cui all'art.4 b.1 del presente Accordo.

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) *Qualora il soggetto attuatore non si sia avvalso della possibilità di demolizione anticipata, demolizione della struttura ricettiva e casa del custode, entro novanta (90) giorni dalla stipula dell'Accordo Operativo. La demolizione non pregiudicherà il recupero delle superfici, secondo quanto stabilito dall'Accordo;*

II) *corresponsione della somma indicata al precedente art.4 punto b.1) relativa al contributo per la riqualificazione della città pubblica, per un totale di € 355.000,00 (Euro trecentocinquantacinquemila/00), al momento della stipula dell'Accordo come risulta dalla contabile bancaria che si allega al presente atto sotto la lettera "B";*

III) *corresponsione della somma indicata al precedente art.4 punto c) relativa al Contributo ERS, per un totale di € 107.829,80 (Euro centosettemilaottocentoventinove/ottanta), al momento della stipula dell'Accordo come risulta dalla contabile bancaria che si allega al presente atto sotto la lettera "C";*

IV) *corresponsione del Contributo di Costruzione per tutti gli edifici privati (ampliamento villino, costruzione di servizi esterni e piscina, nuova villa bifamiliare Quota Costo di costruzione e urbanizzazione Secondaria, (risultando U1 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 e degli oneri di urbanizzazione secondaria dovranno essere corrisposti 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. Il calcolo del contributo di costruzione per i singoli edifici dovrà essere rideterminato in base ai parametri ed agli importi unitari vigenti al momento di presentazione dell'istanza di rilascio del/dei titolo/i abilitativo/i edilizio/i;

V) presentazione delle istanze per il rilascio dei titoli edilizi ai sensi della LR 15/2013 e della LR 24/2017 necessari alla realizzazione di tutte le opere private così suddivisi:

- entro un anno (1) dalla stipula del presente accordo, per il restauro e risanamento conservativo con ampliamento del villino;
- entro due (2) anni dalla stipula del presente accordo per la realizzazione dei servizi esterni e della piscina;
- entro cinque (5) anni dalla stipula del presente accordo per la realizzazione della nuova villa bifamiliare;

Art. 8 - Garanzie

Non sono previste garanzie alla stipula del presente Accordo, Saranno da prodursi, nel caso, le garanzie di legge per il contributo di costruzione in sede di ottenimento titoli abilitativi edilizi, come esposto all'Art. 7 punto 2.

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 degli oneri di urbanizzazione secondaria 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: gianvito.rossi@legalmail.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 ipotecarie e catastali.

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.

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 pagine intere e parte della presente di fogli, sottoscritto alle ore