



Firmato digitalmente da:

BRUNO BASTONE

Firmato il 10/11/2023 12:16

Seriale Certificato: 5475006904124831372

Valido dal 27/03/2023 al 27/03/2026

Intesi Group EU Qualified Electronic Signature CA G2

COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

REG.N.

ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA RIMODULAZIONE DEL PRECEDENTE ACCORDO DI PROGRAMMA "EX NUIT E PARTE DELLE COLONIE DI LEVANTE", SOTTOSCRITTO IN DATA 26.08.2010 FRA COMUNE DI CESENATICO, PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA E FINCARDUCCI S.R.L. Scrittura privata In forma digitale ai sensi dell'art. 18 comma 1 del D.Lgs.36/2023,

TRA

- **PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA**, con sede in Forlì, Piazza Morgagni n. 9, C.F. 80001550401, rappresentata dal Presidente pro tempore ENZO LATTUCA, nato a **Cesena il 9 febbraio 1988**
- **COMUNE DI CESENATICO**, con sede in Cesenatico, Via Marino Moretti n. 4, C.F. 00220600407, rappresentato dal Sindaco pro tempore MATTEO GOZZOLI, nato a **Rimini l'8 gennaio 1986**
- **Immobiliare Cesena Nord S.r.l.**, con sede a Cesena in via Guglielmo Oberdan n.188, C.F. 02674610403, rappresentata dal legale rappresentante BRUNO BASTONE, nato a **Pompeiana (NA) il 7 marzo 1949**

nel seguito indicati "Soggetti sottoscrittori" se il riferimento è all'insieme complessivo dei sopraccitati soggetti, ovvero "Parti" se il riferimento è ai soli soggetti sui quali l'accordo ha incidenza patrimoniale (Comune di Cesenatico, Immobiliare Cesena Nord S.r.l.).

Premesso che:

—In data 26 agosto 2010 fra Comune, Provincia di Forlì – Cesena e Fincarducci S.r.l. è stato sottoscritto *l'Accordo di programma in variante alla pianificazione territoriale e urbanistica, relativo alla riqualificazione delle aree e degli stabili ex Nuit, Area ex colonia*

Clif, area colonia Gioiosa, area colonia San Vigilio, area colonia Prealpi, area via dei Mille,

Firmato digitalmente da:

MATTEO GOZZOLI

Firmato il 10/11/2023 12:20

Seriale Certificato: 24406209

Valido dal 05/07/2022 al 05/07/2025

InfoCert Firma Qualificata 2

Firmato digitalmente da:

LATTUCA ENZO

Firmato il 10/11/2023 12:27

Seriale Certificato: 1042924

Valido dal 30/12/2021 al 30/12/2024

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA



viale Sabotino, via Milano, via Venezia. Interventi finalizzati alla attuazione dell'interesse pubblico relativo alla riqualificazione di porzione del viale dei Mille, di via Milano, di via Venezia, dell'ingresso principale del Parco di levante, della via Grazia Deledda, di via Panzini e al concorso economico ed operativo nell'attuazione del Programma di riqualificazione dell'area ex Prealpi di proprietà comunale per l'attuazione di alloggi a canone sostenibile - di seguito indicato Accordo di programma "ex Nuit e parte delle colonie di Levante" - approvato con decreto del Presidente della Provincia di Forlì – Cesena del 20.09.2010 prot. n.93530;

—l'Accordo menzionato ha dettato una specifica disciplina urbanistica sulle aree e sulle Colonie suindicate (tutte ricomprese all'interno del Piano Particolareggiato n. 12) subordinandone la trasformazione alla realizzazione di una serie di opere pubbliche, ad eccezione della ex Colonia Prealpi, per la quale l'Accordo prevedeva l'impegno, posto in capo del soggetto privato, di assumere a proprio carico la spesa di € 3.650.000,00 quale parziale finanziamento alla realizzazione di un intervento di edilizia residenziale sociale (ERS);

—in data 12 gennaio 2011 il Comune di Cesenatico e la Società Fincarducci hanno stipulato la Convenzione di cui al Rep. 6669 per l'attuazione dell'Accordo di programma "ex Nuit e parte delle colonie di Levante" che comprendeva la riqualificazione dell'ex Colonia Prealpi come da progetto definitivo approvato con D.G.C. n.272/2010, confermando la quota di € 3.650.000,00 in capo alla Società suddetta; in data 4 luglio 2012, è stato conseguentemente sottoscritto fra Comune, Regione Emilia - Romagna e Fincarducci, un ulteriore Accordo di programma *per la realizzazione del programma integrato di promozione di edilizia residenziale sociale e di riqualificazione urbana "ex Colonia Prealpi"* (cd. PIPERS) ai sensi dell'art.9 della L.R. 19/1998, col quale la Società, riconosciuta come soggetto attuatore, si impegnava a confermare l'impegno economico già assunto in seno all'Accordo "ex Nuit e parte delle colonie di Levante";

—per effetto dell'articolo 30, comma 3bis, della legge 9 agosto 2013, n. 98 Conversione, con

modificazioni, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69 (D.L. del Fare); dell'art.10 comma 4 bis della Legge 11 settembre 2020 n.120, del D. Lgs. n.76/2020 e del D.Lgs. n.21/2022, le scadenze della convenzione citata e di tutti i termini previsti è stata prorogata – ope legis - al 12 Gennaio 2029;

—l'Accordo "ex Nuit e parte delle colonie di Levante" prevedeva, in sintesi, i seguenti interventi posti a carico di Fincarducci S.r.l.:

1. la riqualificazione delle aree e degli stabili "ex Nuit" mediante la realizzazione di una struttura alberghiera di particolare pregio architettonico, di locali ad uso commerciale collocati al piano terra della struttura alberghiera medesima, di una piazza pubblica, di un parcheggio interrato e di uno a raso;
2. la riqualificazione delle aree occupate dalle ex Colonie di Levante (ex Colonia CIF, ex Colonia Gioiosa, ex Colonia San Vigilio) mediante demolizione degli edifici esistenti e ricostruzione di 9.274 mq di superficie complessiva con destinazione ad uso residenziale;
3. la realizzazione di interventi infrastrutturali ed opere di interesse generale quali:
 - riqualificazione di un tratto di Viale dei Mille – I° stralcio – compreso tra il limite nord individuato dal Liceo Scientifico ed il limite sud in corrispondenza di Via Dante attraverso opere di arredo consistenti nella realizzazione di una doppia fila di parcheggi a pettine, una pista ciclabile e percorsi ciclabili illuminati ed alberati, per un importo a base di gara di € 2.241.295,88;
 - riqualificazione di un tratto di Viale dei Mille – II° stralcio – compreso tra il limite nord di Via Zara ed il limite sud in corrispondenza del Liceo Scientifico attraverso opere di arredo consistenti nella realizzazione di una doppia fila di parcheggi a pettine, una pista ciclabile e percorsi ciclabili illuminati ed alberati, per un importo a base di gara di € 1.669.680,50;
 - riqualificazione dei viali Venezia, Milano, Carducci per un importo a base di gara di € 958.960,00;

- realizzazione di fogne bianche e rete acquedotto in viale dei Mille per un importo complessivo di € 970.000,00 di cui € 482.494,65 a scapito di oneri di urbanizzazione secondaria e € 487.505,35 a carico del Comune di Cesenatico;
- cessione gratuita del terreno di scavo per il ripascimento dell'arenile;
- impegno economico pari ad € 3.650.000,00 per la riqualificazione, attraverso demolizione e ricostruzione, della ex Colonia Prealpi per la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale;

— a seguito di primi interventi parziali nelle aree private (che hanno in estrema sintesi interessato l'area dell'ex Nait con demolizione, scavo e posa di diaframmi, la colonia San Vigilio con demolizione e realizzazione della sola struttura portante), già a partire dal 2013 Fincarducci è risultata non rispettosa del cronoprogramma dei lavori previsto dall'Accordo;

— anche le opere pubbliche o di pubblico interesse previste dall'Accordo risultano realizzate solo in parte, e riguardano: la riqualificazione del tratto di viale dei Mille – I stralcio (da via Panzini a via Deledda), la demolizione della ex colonia Prealpi e la parziale riqualificazione dei viali Venezia e Milano;

— in data 28 luglio 2016 Fincarducci S.r.l. informava l'Amministrazione comunale di aver proceduto al deposito presso la cancelleria del Tribunale di Forlì della domanda di concordato ex art.161, VI comma, L.Fall. al fine di poter sottoscrivere con i propri creditori in via principale un accordo ex art.182 *bis* L.Fall. ovvero, in subordine, per la presentazione di una proposta di concordato preventivo di tipo liquidatorio;

— con nota del 21 ottobre 2016 il Comune comunicava a Fincarducci S.r.l. che poiché il soggetto garante delle fidejussioni era risultato interessato da procedura fallimentare fin dal dicembre 2013, il venire meno delle necessarie garanzie fideiussorie costituiva evidente inadempimento dell'Accordo e chiedeva alla Società la ricostituzione delle medesime, concedendole un tempo utile di sessanta giorni, inutilmente decorso posto che tuttora tali garanzie non risultano ricostituite;

- a seguito di numerosi incontri volti a verificare la possibilità di pervenire a delle condivise proposte di modifica dell'Accordo, si rilevava l'impossibilità di procedere in tal senso, poiché le proposte del soggetto privato non configuravano, per l'Amministrazione, quel rilevante interesse pubblico che giustificasse una ridefinizione dell'originario Accordo, andando semplicemente a diminuire o ad eliminare gli impegni in precedenza assunti nella proposta originaria;
- nel frattempo, contestata la inadempienza di Fincarducci S.r.l. anche in relazione alla trasformazione dell'ex colonia Prealpi, il Comune si è trovato costretto a definire con l'Amministrazione regionale modalità e tempi per la ridefinizione del progetto e dei connessi impegni economici al fine di non dover rinunciare al contributo pubblico già erogato per euro 800.000,00; il Comune di Cesenatico ha quindi ravvisato l'opportunità, modificando l'originaria programmazione degli interventi, di affidare ad ACER l'incarico relativo alla progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, nonché l'appalto e la direzione lavori per la realizzazione di n.18 alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP), con l'intento di mantenere per quanto possibile l'importo del finanziamento ministeriale già riconosciuto ed assumendo a proprio carico i restanti oneri;
- rilevata la perdurante incapacità di Fincarducci S.r.l. nell'adempiere agli impegni assunti, la Conferenza di Programma nella seduta del 31 agosto 2017 ha quindi stabilito di procedere alla contestazione dell'inadempimento a carico del soggetto attuatore secondo le modalità previste dall'art.12 dell'Accordo di programma. È stata quindi inoltrata a Fincarducci S.r.l. una prima diffida ad adempiere agli impegni assunti;
- in data 30 novembre 2017 il Tribunale di Forlì ha emesso nei confronti di Fincarducci S.r.l. sentenza dichiarativa di fallimento n.95/17 depositata in cancelleria il 6 dicembre 2017;
- intervenuto il fallimento della Società Fincarducci, nel tentativo di garantire una possibilità di recupero dei contenuti dell'Accordo di programma che continuasse a perseguire anche l'interesse pubblico ad esso sotteso, il Comune si è reso nuovamente disponibile ad incontri ed approfondimenti finalizzati ad una complessiva rinegoziazione

dei contenuti dell'Accordo medesimo che potesse rappresentare una differente – ancorché equa e ragionevole – rimodulazione delle scelte urbanistiche originarie, nella consapevolezza che le originarie previsioni risultavano, di fatto, non più percorribili;

—l'Amministrazione ha manifestato la disponibilità ad una rimodulazione dell'accordo che, in estrema sintesi, prevedesse:

1. la cessione all'Amministrazione comunale dell'area ex Nuit;
2. la possibilità di mantenere in capo al soggetto attuatore – ovvero a suoi aventi causa – la prevista trasformazione ad uso residenziale delle tre colonie marine (San Vigilio, ex Gioiosa, ex CIF);
3. la completa depurazione dal beneficio pubblico previsto in convenzione, previa corresponsione del solo (residuale) contributo di costruzione;
4. la trasformazione ad uso residenziale di un lotto (inizialmente identificato in un lotto in viale dei Mille) per circa 1000 mq. di SU;

—poiché tale disponibilità non veniva recepita dalla Curatela (che insisteva per una cessione solo parziale e pari al 60% dell'area ex Nuit), il Comune in data 10 aprile 2019, con nota prot.n.16125, inoltrava al Curatore fallimentare ed al Giudice Delegato espressa <Diffida ad adempiere> alle obbligazioni assunte, rilevando la situazione di grave e perdurante inadempimento del soggetto attuatore, sintetizzabile nei seguenti punti:

1. mancata realizzazione delle opere pubbliche convenzionalmente previste;
2. mancato versamento degli importi dovuti;
3. mancato rinnovo delle garanzie fideiussorie;
4. grave inadempimento su area ex colonia Prealpi;

—con deliberazione n. 31 del 19/07/2021, immediatamente esecutiva, il Consiglio Comunale ha adottato il Piano Urbanistico Generale, ai sensi dell'art. 46 della L.R. N.24/2017, comprensivo di Piano dell'Arenile e contestuale proposta di variante al P.T.C.P.-P.T.P.R., ai sensi dell'art. 52 della medesima legge, e ha stabilito l'applicazione del principio di salvaguardia a far data dal 19/07/2021;

- con una serie di ricorsi proposti avverso alcuni atti assunti dall'Amministrazione Comunale, il Fallimento Fincarducci ha impugnato davanti al TAR per l'Emilia – Romagna, sede di Bologna: a) l'adozione del piano urbanistico generale (PUG), ai sensi e per gli effetti di cui alla legge regionale n.24/2017 (**ricorso R.G. n. 926/2021**); b) la modifica della originaria convenzione urbanistica del 17.1.2008 rep. 6315 fra il Comune di Cesenatico e la Soc. Immobiliare Rubino s.r.l. (**ricorso R.G. N. 976/2021**); c) il permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 20 della l.r. 15/2013, per intervento di rigenerazione urbana rilasciato alla Società Belvivere s.r.l. (**ricorso R.G. N. 1056/2021**);
- la Curatela ha quindi indetto, nell'autunno del 2021, un'Asta asincrona (a tempo) per il subentro dell'aggiudicatario a Fincarducci S.r.l. in Fallimento in qualità di attuatore nell'Accordo di Programma di cui in epigrafe e nella relativa Convenzione attuativa e la conseguente connessa cessione di tutti i beni (immobili e terreni), e relativi oneri e i diritti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano;
- la società LEB S.r.l in persona del legale rappresentante sig. Bastone Leonardo ha dichiarato di essere risultata aggiudicataria provvisoria, come da comunicazione della Curatela del 27.03.2022, dell'asta competitiva del 15.11.2021;
- la medesima Società, dopo alcuni incontri informali, ha formulato all'Amministrazione Comunale, in data 17.06.2022, prot. 26704, una proposta che l'Amministrazione Comunale ha ritenuto condivisibile ed accettabile, alle condizioni di seguito indicate, con conseguente necessità che la volontà delle Parti si traducesse e venisse trasfusa in una rimodulazione consensuale dei contenuti dell'Accordo di programma "ex Nui e colonie di Levante";
- è stato pertanto redatto un "Accordo procedimentale", sottoposto a condizione risolutiva nell'ipotesi in cui la Società LEB non fosse risultata aggiudicataria dell'asta sopra menzionata e all'ulteriore condizione che i contenuti dell'accordo venissero condivisi dagli ulteriori soggetti pubblici originariamente firmatari dell'Accordo di programma (cioè dalla Provincia di Forlì - Cesena);

—in data 05.07.2022 con delibera n.22/2022, il Consiglio comunale, ai sensi dell'art. 11 della L. n. 241/1990, ed a garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, ha approvato la bozza di Accordo procedimentale autorizzandone la sottoscrizione;

—in data 11.07.2022 il Comune di Cesenatico e LEB S.r.l. hanno firmato l'Accordo procedimentale di cui sopra, che individua gli immobili da porre ad oggetto dell'Accordo da rimodulare, nello specifico:

- Immobile situato in viale Carducci n.248, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al Foglio 31, part.1161, di mq. 1.963 - d'ora in poi denominato "**ex Colonia San Vigilio**" - di proprietà di LEB S.r.l., già oggetto dell'Accordo di programma originario. In seguito all'Accordo di Programma del 2010, su questo immobile erano stati avviati i lavori, che prima di interrompersi avevano portato alla demolizione del fabbricato un tempo adibito a colonia San Vigilio e alla realizzazione dello scheletro strutturale della palazzina residenziale di progetto. Nel PUG adottato tale lotto era inserito all'interno di un tessuto della Città da Rigenerare denominato R2 - Città delle Colonie di Levante;
- Immobile situato in viale Carducci n.254, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al Foglio 22, part.66 di mq. 2.810 - d'ora in poi denominato "**Colonia Gioiosa**" - di proprietà di LEB S.r.l., già oggetto dell'Accordo di programma originario, che ne prevedeva la demolizione e la successiva costruzione di un fabbricato residenziale, ma in cui i lavori non erano mai iniziati. Nel PUG adottato tale lotto era inserito all'interno di un tessuto della Città da Rigenerare denominato R2 - Città delle Colonie di Levante;
- Immobile situato in viale Carducci n.264, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al Foglio 15-1002 di mq. 3.372 - d'ora in poi denominato "**Colonia ex CIF**" - di proprietà di LEB S.r.l., già oggetto dell'Accordo di programma

originario, che ne prevedeva la demolizione e la successiva costruzione di un fabbricato residenziale, ma in cui non vennero mai iniziati i lavori. Nel PUG adottato tale lotto era inserito all'interno di un tessuto della Città da Rigenerare denominato R2 - Città delle Colonie di Levante;

- Immobili situati tra viale Carducci, viale Milano, viale Giardini a Mare G. Ghezzi, e viale Venezia, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al Foglio 15, part.2471 di mq.7066 e part.2472 di mq.5462, e al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico al Foglio 15, part.2471 di mq.7066 e part.2472 di mq.5462 - d'ora in poi denominati "**area ex Nuit**" - di proprietà di LEB S.r.l.. L'area ex Nuit era già oggetto dell'Accordo di programma originario, che ne prevedeva la riqualificazione attraverso la demolizione degli stabili presenti, la realizzazione di una struttura alberghiera di particolare pregio architettonico con locali ad uso commerciale al piano terra, la realizzazione di una piazza pubblica, di un parcheggio interrato e di uno a raso, il tutto con l'annessione all'area della superficie della via Sabotino. In seguito all'Accordo, su tali immobili sono iniziati i lavori, che prima di interrompersi definitivamente, hanno portato alla demolizione degli stabili ivi esistenti, all'annessione all'area di cantiere di viale Sabotino, di porzione di viale Carducci e di viale Giardini a Mare G. Ghezzi, agli scavi e alla posa dei diaframmi. Il Pug adottato prevedeva che, in caso di decadenza dell'Accordo di programma, l'area ex Nuit diventasse Agricoltura Urbana, vocandola ad ospitare dotazioni territoriali che concorressero a qualificare il tessuto turistico circostante, in armonia anche con gli obiettivi dell'art.14 del PTCP;
- Immobile situato in viale dei Mille n.4, identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico al Foglio 9, part.2771 di mq.1056 (ente urbano), e al Nuovo Catasto Enti Urbani del Comune di Cesenatico al Foglio 9, part.2771 di mq.1056 (area urbana) - d'ora in poi denominato "**area di viale dei Mille**" - costituito da un'area libera in cui era allestito un parco giochi per bambini. Tale lotto, di proprietà di LEB

S.r.l., era già oggetto dell'Accordo di programma originario, che ne prevedeva la trasformazione in un parcheggio pubblico a raso per 34 posti auto, a scomputo del contributo di costruzione, per soddisfare quota parte della dotazione di parcheggi pubblici previsti. Il Pug adottato collocava tale lotto in un tessuto Q5 Turistico-alberghiero;

- Immobile situato in viale Leonardo da Vinci, angolo viale Guglielmo Marconi, identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico al Foglio 9, part.322 (ente urbano), e al Nuovo Catasto Enti Urbani del Comune di Cesenatico al Foglio 9, part.322, sub. 3, 4, 5, 6, 7, 8 - d'ora in poi denominato "**immobile di viale Leonardo da Vinci**" - di proprietà del Comune di Cesenatico, costituito da un'area di mq. 833,00 su cui insiste un fabbricato un tempo adibito a edilizia residenziale popolare in disuso, e già inserito nel piano delle alienazioni. Si tratta di immobile non sottoposto a tutela ai sensi della Parte II, Titolo I, Capo I, del D.Lgs. 42/2004 . Il lotto, che nel Pug adottato ricade in tessuto residenziale a bassa densità Q3, non faceva parte dell'Accordo di programma originario;

— gli impegni posti a carico delle Parti nel summenzionato Accordo procedimentale erano i seguenti:

- La cessione da parte di LEB S.r.l. al Comune di Cesenatico dell'area ex Nuit, - con impegno a sottoscrivere l'atto notarile entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data di pubblicazione sul Burert del decreto di approvazione dell'Accordo di programma rimodulato;
- La cessione da parte di LEB S.r.l. al Comune di Cesenatico dell'area di viale dei Mille contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire per la prosecuzione dei lavori di completamento relativi alla colonia San Vigilio, con prezzo imponibile di cessione da compensare senza conguaglio con la cessione di cui al successivo punto;
- La cessione da parte del Comune di Cesenatico a LEB S.r.l., a compensazione e senza

conguaglio, dell'immobile di viale Leonardo da Vinci;

- Ad avvenuta cessione dell'immobile di viale Leonardo da Vinci, il riconoscimento da parte del Comune della possibilità di demolire l'edificio esistente e di costruire un nuovo fabbricato residenziale di 4 piani fuori terra, con: lastrico solare fruibile e utilizzabile a copertura del quarto piano residenziale, con un piano interrato ad uso autorimessa/garage e cantine da realizzarsi anche fuori della sagoma dell'edificio, per una Su massima pari a 1000 mq; Su e Snr conteggiate come indicato nei precedenti atti, in particolar modo in riferimento a balconi, spazi destinati a winter garden e logge bioclimatiche; superficie di lastrico solare esclusa dal conteggio di Su e Snr; possibilità di installare sul lastrico solare una pensilina (di profondità max m.1,5) a protezione del vano scale e dell'ascensore, escludendone la superficie dal conteggio di Su e Snr; allineamento dei balconi consentito fino alla distanza di m. 3,50 dai confini; superficie a verde permeabile per tutta la sua profondità nella misura minima del 30% della superficie fondiaria; permeabilità dell'area pertinenziale nella misura minima del 40% della Superficie scoperta, fatta salva la deroga attraverso soluzioni alternative e compensative volte al recupero delle acque piovane e all'aumento per infiltrazione delle acque freatiche;
- L'impegno da parte di LEB S.r.l. a far depositare al dott. Andrea Di Cesare, in qualità di Curatore del Fallimento Fincarducci, atto di rinuncia, entro la data del 31.07.2022 ai contenziosi R.G. n. 926/2021, R.G. N. 976/2021 e R.G. N. 1056/2021 posti in essere davanti al TAR per l' Emilia-Romagna;
- La rinuncia da parte di LEB S.r.l. alla richiesta di qualsivoglia compenso e/o rimborso e/o restituzione e/o scomputo, a qualunque titolo preteso (ivi compreso l'ingiustificato arricchimento) per le opere non complete e parziali realizzate da Fincarducci in esecuzione del precedente Accordo e cedute al Comune nello stato di fatto in cui si trovano, ivi compresi gli interventi parzialmente realizzati nell'area ex Nuit, riconoscendo che tra le Parti nulla è più dovuto oltre a quanto previsto dalla

rimodulazione dell'accordo;

- La riconferma, da parte del Comune di Cesenatico, delle previsioni precedentemente convenzionate per gli interventi sulle ex colonie CIF, Gioiosa e San Vigilio, prevedendo che LEB S.r.l. possa attuare e completare, mediante la presentazione di ordinari titoli abilitativi edilizi gli interventi previsti nelle ex Colonie, sia richiedendo ed ottenendo Permessi di costruire conformi ai progetti già depositati in Comune, sia presentando nuovi progetti, anche con tipologie edilizie diverse, nel rispetto dei dimensionamenti e dei requisiti già convenuti nel precedente Accordo. In particolare, il calcolo dei parametri edilizi potrà essere effettuato con le stesse modalità già previste nell'originario Accordo di Programma - e derivanti dal vecchio PRG - nella Convenzione del 2011 e nei precedenti Permessi di costruire, così come, analogamente, saranno consentiti gli interventi già ricompresi nei medesimi atti (con particolare riferimento a wintergarden e logge bioclimatiche). Potrà essere fruibile e utilizzabile la copertura piana a lastrico solare parapettato. In ogni edificio sarà possibile far sbarcare fino a due vani scale o ascensore (o 2 vani scale, o 2 vani ascensore o un vano scala e uno ascensore) direttamente sul lastrico solare e installare una pensilina di profondità fino a m 1,50 a protezione del vano scale e dell'ascensore, non conteggiandola nella Su o Snr. E' concesso distribuire tra i tre progetti le superfici definite dall'art.2 dell'Accordo originario, nel rispetto dei quantitativi complessivi previsti. Gli interventi edilizi relativi alle singole colonie potranno essere realizzati mediante la presentazione di titoli abilitativi distinti per ogni edificio;
- Il riconoscimento da parte del Comune di Cesenatico, in riferimento ai progetti relativi alle ex colonie CIF, Gioiosa e San Vigilio, della possibilità di richiedere i titoli abilitativi sulla base dei parametri urbanistico-edilizi previsti nel precedente Accordo per 5 (cinque) anni dalla data di pubblicazione sul Burert del decreto di approvazione dell'Accordo rimodulato, fatti salvi i previsti termini di legge per la realizzazione degli interventi;

- Il riconoscimento da parte del Comune di Cesenatico, in riferimento alla colonia San Vigilio, della possibilità di proseguire i lavori di completamento/costruzione sulla base del permesso di costruire in essere o del rilascio di un nuovo titolo, nelle more della rimodulazione dell'Accordo e comunque non oltre il 31/12/2022, a fronte della avvenuta cessione all'Amministrazione Comunale dell'area sita in viale dei Mille;
- La corresponsione di LEB S.r.l. a favore del comune di Cesenatico, a totale saldo degli obblighi dovuti nei suoi confronti, del residuo onere afferente al costo di costruzione per un importo pari a € 234.513,20 (duecentotrentaquattromilacinquecentotredici euro e venti centesimi), ripartito in € 62.027,39 (sessantaduemilaventisette euro e trentanove centesimi) a carico degli interventi da realizzare nella ex Colonia San Vigilio, € 100.087,22 (centomilaottantasette euro e ventidue centesimi) a carico degli interventi da realizzare nella ex Colonia CIF, ed € 72.398,59 (settandaduemilatrecentonovantotto euro e cinquantanove centesimi) a carico degli interventi da realizzare nella ex Colonia Gioiosa, oltre al costo di costruzione del nuovo edificio in via G.Marconi, da calcolare con i parametri vigenti al momento della presentazione del titolo edilizio. In relazione al progetto di via G. Marconi si intendono compensati e non dovuti gli oneri di urbanizzazione e la dotazione territoriale identificata nei parcheggi pubblici P2;
- Il riconoscimento, da parte del Comune di Cesenatico, che per gli interventi previsti con la rimodulazione dell'Accordo non verrà corrisposto il contributo straordinario (CS), trattandosi di ridefinizione (in riduzione), anche in via transattiva, di precedenti previsioni urbanistiche ed essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del sinallagma delle rispettive obbligazioni del presente Accordo;

Dato atto che, a seguito della stipula dell'Accordo procedimentale:

— in data 13.07.2022 con atto di compravendita redatto dal Dottor Federico Rossi, notaio in Bologna, con repertorio n.89245, fascicolo n. 40852, trascritto presso l'Ufficio Territoriale di Bologna il 27.07.2022 al n.38963, LEB S.r.l. è divenuta aggiudicataria definitiva dell'asta

sopra menzionata;

—nel mese di Luglio 2022 sono stati depositati al TAR, da parte di Vittorio Paolucci in qualità di avvocato incaricato dal curatore Andrea di Cesare, gli atti di rinuncia riferiti ai ricorsi di cui ai R.G. n. 926/2021, R.G. N. 976/2021 e R.G. N. 1056/2021, posti in essere dal Fallimento Fincarducci davanti al TAR per l' Emilia-Romagna, e che in data 20.07.2022 sono stati pubblicati i decreti decisori che dichiarano l'estinzione di detti ricorsi rispettivamente al R.G. n. 157/2022, R.G. N. 158/2022 e ricorso R.G. N. 159/2022;

—in data 30.11.2022 con atto di rogito del notaio Dott. Marcello Porfiri rep.n.17852/9634 la società LEB S.r.l. è stata fusa per incorporazione nella società Immobiliare Cesena Nord S.r.l. unipersonale, subentrando quest'ultima in tutti i diritti, obblighi, patti e condizioni derivanti dall'accordo summenzionato;

—con Determinazione dirigenziale n.1185 del 21.12.2022 è stato determinato di procedere alla stipula dell'atto preliminare di cessione dell'immobile sito in viale dei Mille 4 - individuato al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico al Foglio 9, part.2771 di mq.1056 (ente urbano), e al Nuovo Catasto Enti Urbani del Comune di Cesenatico al Foglio 9, part.2771 di mq.1056 (area urbana) - con la Immobiliare Cesena Nord S.r.l.;

—In data 22.12.2022 è stato rilasciato Permesso di Costruire n.11/2022 avente ad oggetto i lavori di completamento relativi alla ex Colonia San Vigilio, per il cui rilascio è stato corrisposto il residuo onere afferente al costo di costruzione pari a € 62.027,39 (sessantadue milaventisette euro e trentanove centesimi);

—in data 22.12.2022 si è proceduto alla stipula dell'atto preliminare di cessione dell'immobile sito in viale dei Mille con Immobiliare Cesena Nord S.r.l., con atto del notaio Dott. Marcello Porfiri registrato a Cesena in data 04.01.2023 al n.45;

Dato inoltre atto che:

- con DCC n.45 del 13.10.2022 è stato approvato il nuovo Piano Urbanistico Generale del Comune di Cesenatico;

- Che nel PUG approvato le previsioni relative alle aree e immobili oggetto dell'Accordo procedimentale non hanno subito modifiche rispetto al PUG adottato;
- il Comune di Cesenatico, con determinazione n.394 del 14.04.2023, ha incaricato l'ing. Roberto Maria Brioli, quale professionista esperto in estimo, per una valutazione tecnico-estimativa degli immobili oggetto di cessione/acquisizione che tenesse in conto dei sopravvenuti intenti strategici del PUG;

Visto che:

la rimodulazione dell'Accordo di programma, come delineato dall'Accordo procedimentale citato, persegue il soddisfacimento dell'**interesse pubblico** in quanto, mentre la parte relativa agli interventi privati sulle colonie San Vigilio, ex CIF e Gioiosa rimane pressoché invariata con la trasformazione a destinazione residenziale, le innovazioni apportate agli altri oggetti dell'Accordo non costituiscono meramente misure atte a rispondere al decadere dei precedenti impegni e alla mancata realizzazione delle opere private e pubbliche, ma divengono azioni coerenti con le previsioni e le strategie del nuovo Pug. Nel dettaglio:

- Area ex Nuit: per l'Amministrazione comunale la sua acquisizione risulta di notevole importanza strategica, dato che il nuovo Piano urbanistico ne riconosce la vocazione ad ospitare dotazioni pubbliche e in particolare a fungere da elemento di cucitura della rete verde urbana e di rigenerazione di un tratto importante della Città turistica;
- Immobile di viale Marconi: si tratta di un edificio residenziale disabitato e vetusto ai margini del centro storico, inserito nel vigente piano delle alienazioni, che potrà essere demolito e ricostruito in ampliamento, mantenendo la destinazione residenziale che il Pug ammette per il tessuto residenziale a bassa densità Q3 in cui lo stesso è inserito. Questo intervento edilizio permetterà di recuperare l'edificio andando a riqualificare una delle vie centrali di Cesenatico;
- Area di viale dei Mille: lotto attualmente libero, posizionato nel cuore della Città turistica a pochi passi dal mare, per il quale il Pug ammette la costruzione di strutture

ricettive; in virtù della sua posizione, la sua acquisizione risulta di indubbio vantaggio per l'Amministrazione comunale;

Richiamati pertanto:

—l'Accordo di programma "*ex Nuit e parte delle colonie di Levante*" fra Comune, Provincia di Forlì – Cesena e Fincarducci S.r.l. approvato con decreto del Presidente della Provincia di Forlì – Cesena del 20.09.2010 prot. n.93530, e relativa Convenzione di cui al Rep.6669 del 12.01.2011, registrato a Cesena in data 14.1.2011 al n.7, mod.1;

—la D.C.C. 22 del 05.07.2022 con cui il Consiglio comunale ha approvato la bozza di Accordo procedimentale ai sensi dell'art. 11 della L. n. 241/1990 per la rimodulazione del precedente Accordo di programma "*ex Nuit e parte delle colonie di Levante*", ed autorizzato il Sindaco alla sua sottoscrizione;

—l'Accordo procedimentale ex art 11 L. 241/1990 per la rimodulazione dell'accordo di programma "*ex Nuit e colonie di Levante*" che il Comune di Cesenatico e LEB S.r.l. hanno sottoscritto in data 11.07.2022;

—l'art.59 della L.R. 21 dicembre 2017 n.24;

—il PUG del Comune di Cesenatico, approvato con DCC del 13.10.2022 n.45;

—l'art.6.1 delle Norme del PUG, che individua tra i Piani in corso di attuazione al momento di approvazione del PUG - che potranno essere attuati secondo quanto definito nella convenzione fino alla sua scadenza - il PP12 "*Ex Nuit e colonie di Levante*";

—Le valutazioni tecnico estimative degli immobili *ex Nuit*, viale dei Mille e viale Leonardo da Vinci redatte dall'ing. Roberto Maria Brioli di cui al prot.n. 24778 del 06.06.2023;

—la D.C.C. 42 del 31.07.2023 con cui il Consiglio comunale ha espresso l'assenso preliminare all'*Accordo di programma per la rimodulazione del precedente Accordo di programma "ex Nuit e parte delle colonie di Levante"*, ha approvato lo schema di accordo e ha conferito al Sindaco il mandato per la sottoscrizione dell'Accordo di programma in oggetto e di tutti gli atti necessari alla sua approvazione ed attuazione;

Tutto ciò premesso, fra le Parti si conviene e si sottoscrive il seguente accordo di programma:

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

1. Le premesse e gli atti in esse richiamati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo di programma (di seguito richiamato solo con il termine "Accordo") e s'intendono quindi integralmente riportati.
2. L'Accordo è concluso ed approvato secondo le procedure previste dall'articolo 59 della legge Regionale 21 dicembre 2017 n. 24, in quanto comportante rimodulazione del precedente Accordo di programma "ex Nuit e parte delle colonie di Levante" stipulato in data 26 agosto 2010, senza comportare la modificazione degli strumenti di pianificazione urbanistica del Comune di Cesenatico. In considerazione del fatto che le destinazioni d'uso delle aree modificate rispetto a quelle previste nell'Accordo originario - area ex Nuit - e quelle dei nuovi oggetti dell'Accordo - lotto di viale Leonardo da Vinci - sono compatibili con le destinazioni previste dal nuovo Pug approvato, si ritiene che non sia necessaria la produzione di una Valsat ai sensi dell'art. 19 comma 6 lettere b della L.R. 24/2017, e che ci si possa riferire alla Valsat redatta per l'approvazione dello stesso Pug;
3. L'approvazione dell'Accordo avviene con decreto del Presidente della Provincia di Forlì - Cesena. Il decreto di approvazione produce i suoi effetti dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione.

Art.2 – Oggetto dell'accordo

1. L'accordo approva la rimodulazione (in riduzione) consensuale del precedente Accordo di programma "ex Nuit e parte delle colonie di Levante" stipulato in data 26 agosto 2010. In seguito ai fatti esposti in premessa, il presente atto mira a ricercare un rinnovato bilanciamento tra gli interessi pubblici e gli interessi privati coinvolti e a regolare una serie di obbligazioni reciproche. L'obiettivo è far salve quante più

componenti possibili dell'Accordo originario, introducendo gli elementi necessari a garantire un equilibrio economico e di interesse tra le Parti, pur intercettando rinnovate strategie pubbliche.

2. Le sopra elencate finalità sono conseguite, applicando in forma generalizzata l'istituto della perequazione urbanistica, e quindi riconoscendo una diversa capacità di trasformazione alle aree e/o immobili di proprietà delle Parti (immobile viale G. Marconi) a fronte della possibilità di acquisire altre aree per la realizzazione di opere pubbliche (area ex Nuit)
3. In particolare con le modifiche all'Accordo originario e l'acquisizione da parte del Comune di aree di importanza strategica si pongono le basi per la realizzazione di importanti dotazioni territoriali in coerenza con gli obiettivi del nuovo PUG approvato;

Art.3 – Obblighi per la realizzazione e l'attuazione dell'Accordo di modifica

1. Le Parti si impegnano a riconoscere e a confermare gli impegni assunti con la sottoscrizione dell'Accordo procedimentale ex art.11 stipulato in data 13.07.2022;
2. Le Parti riconoscono le valutazioni tecnico-estimative redatte dal professionista esperto di estimo incaricato, ing. Roberto Maria Brioli richiamate in premessa;
3. Il Sindaco del Comune di Cesenatico impegna inoltre l'ente rappresentato a:
 - confermare, in riferimento agli interventi sulle ex colonie CIF, Gioiosa e San Vigilio quanto previsto dall'Accordo procedimentale stipulato in data 13.07.2022, con la specifica che è concesso distribuire tra i tre progetti le superfici definite dall'art.2 dell'Accordo originario, nel rispetto dei quantitativi complessivi previsti. Gli interventi edilizi relativi alle singole colonie potranno essere realizzati mediante titoli abilitativi distinti per ogni edificio, anche con la presentazione di nuovi progetti che, nel rispetto dei dimensionamenti e dei requisiti normativi già contenuti nel precedente Accordo, potranno comportare la variazione della tipologia abitativa edilizia; in particolare l'ente si impegna a riconoscere la validità delle previsioni sopra richiamate relative alle

tre colonie per cinque anni dalla data di pubblicazione sul Burert del decreto di approvazione dell'Accordo rimodulato; entro tale termine potranno essere richiesti i titoli abilitativi, fatti salvi i termini di legge per la realizzazione e il completamento degli interventi; oltre tale termine saranno ammessi esclusivamente interventi consentiti dal PUG vigente;

- riconoscere a Immobiliare Cesena Nord S.r.l., relativamente all'immobile di via L. da Vinci, la possibilità di presentare, entro un arco temporale di cinque anni dalla data di pubblicazione sul Burert del decreto di approvazione dell'Accordo rimodulato, istanza di titolo abilitativo per la demolizione dell'edificio esistente e la costruzione di un nuovo edificio residenziale in conformità a quanto previsto dal progetto definitivo allegato al presente accordo, secondo l'accordo procedimentale ex art.11 L. 241/1990 i cui parametri (altezza e distanza dai confini) il Consiglio Comunale conferma anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 della L.R. 15/2013, con le specifiche che:

1. Il progetto definitivo allegato, non avendo il livello progettuale e documentale di dettaglio di un titolo edilizio, ha valenza esclusivamente in relazione all'applicazione dei parametri edilizi di cui al citato accordo procedimentale e al presente accordo, pertanto il medesimo progetto allegato non può essere considerato sostitutivo della valutazione di un titolo abilitativo, per il quale si rimanda all'istruttoria che seguirà la richiesta del Permesso di costruire, completa di tutti gli elaborati previsti per legge;
2. sarà possibile far sbarcare un vano scale e/o ascensore direttamente sul lastrico solare e installare una pensilina a protezione di vano scale e dell'ascensore, di profondità non superiore a 1,50 m, non conteggiandola nella Su o Snr;
3. come previsto dall'art.4 dell'Accordo Procedimentale, sarà consentita la deroga al requisito della percentuale minima del 30% di superficie a Verde

rispetto alla superficie fondiaria, in quanto sarà garantito il recupero delle acque piovane mediante vasche di stoccaggio, tetti verdi e vasche a verde verticale, come da elaborati allegati, aventi stessa valenza dal punto di vista ambientale;

4. saranno applicate le disposizioni regolamentari vigenti alla data di approvazione dell'Accordo di Programma "ex Nuit e parte delle Colonie di Levante";

5. trascorsi cinque anni dalla data di pubblicazione sul Burert di avvenuta approvazione dell'Accordo, non sarà più consentito intervenire secondo quanto stabilito dall'Accordo procedimentale ex art.11 L241/1990 e dal presente Accordo;

- rilasciare a Immobiliare Cesena Nord S.r.l. il titolo abilitativo relativo al progetto di viale Leonardo da Vinci entro 60 giorni dalla sottoscrizione dell'atto notarile di cessione del medesimo immobile, qualora la richiesta di Permesso di Costruire sia formalizzata contestualmente all'atto notarile completa di tutti gli allegati previsti per legge, compresi elaborati strutturali, impiantistici etc.;

- riconoscere, in relazione al progetto sul lotto di viale da Vinci, come compensati e non dovuti gli oneri di urbanizzazione e le dotazioni territoriali, secondo quanto stabilito nell'Accordo procedimentale ex art.11 L241/1990;

- riconoscere la possibilità di modificare lievemente, rispetto all'Accordo originario, il posizionamento della cabina Enel da realizzare, a carico di e-distribuzione, in viale dei Mille a margine del parco urbano di Levante, su proprietà comunale - l'iter autorizzatorio relativo alla realizzazione della cabina si svolgerà parallelamente e autonomamente rispetto al presente Accordo, configurandosi la cabina Enel come opera pubblica;

- predisporre, a seguito della positiva conclusione dell'accordo, gli atti necessari relativi alla cessione/acquisizione degli immobili prevista nell'accordo procedimentale ex art.11 L241/1990 nei tempi stabiliti al successivo art. 4;

4. L'Immobiliare Cesena Nord S.r.l. si impegna in particolare a:

- corrispondere al Comune il residuo onere afferente al costo di costruzione relativo agli interventi sulle ex colonie CIF e Gioiosa, per un importo pari a € 172.485,81 (centosettandaduemilaquattrocentottantacinque euro e ottantuno centesimi), ripartito in €.100.087,22 (centomilaottantasette euro e ventidue centesimi) a carico degli interventi da realizzare nella ex Colonia CIF, ed €.72.398,59 (settandaduemilatrecentonovantotto euro e cinquantanove centesimi) a carico degli interventi da realizzare nella ex Colonia Gioiosa, oltre al costo di costruzione relativo al progetto dell'edificio residenziale da realizzare in Via L. Da Vinci, da calcolare con i parametri vigenti al momento della presentazione del titolo edilizio;
- confermare l'assunzione a proprio carico prevista nell'Accordo originario dell'impegno a garantire i limiti fissati dal piano di classificazione acustica per gli interventi da attuare sulle aree delle tre colonie relativamente ai titoli edilizi da presentare;
- predisporre, a seguito dell'approvazione dell'Accordo, la documentazione di propria competenza necessaria agli atti di cessione/acquisizione di cui all'accordo procedimentale ex art.11 L241/1990 nei tempi stabiliti al successivo art. 4;

5. I Soggetti sottoscrittori, sulla base di quanto riportato nelle premesse, concordemente riconoscono il venir meno delle pattuizioni della convenzione stipulata in data 12.01.2011 sostituite dalle pattuizioni stipulate nel presente accordo;

6. Le Parti si impegnano a:

- rispettare gli impegni assunti con l'accordo stesso;
- realizzare integralmente le attività programmate, adottando gli atti all'uopo necessari entro i termini di cui all'art. 4;
- 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.

7. Il Presidente della Provincia di Forlì – Cesena impegna in particolare l'ente rappresentato a emettere tempestivamente il decreto di approvazione.

Art.4 – Cronoprogramma e ripartizione degli oneri

1. Le Parti si impegnano a svolgere coerentemente le seguenti attività nel rispetto dei tempi ivi indicati:
- a. L'Immobiliare Cesena Nord S.r.l. si impegna a cedere al Comune di Cesenatico l'area ex Nuit sopra descritta, con impegno a sottoscrivere atto di cessione davanti al Notaio entro 30 (trenta) giorni dalla data di pubblicazione sul Burert del decreto di approvazione dell'Accordo, e comunque contestualmente all'atto di cessione previsto alla seguente lett.d);
 - b. L'Immobiliare Cesena Nord S.r.l. si impegna a cedere al Comune di Cesenatico l'immobile sito in viale dei Mille sopra descritto, con impegno a sottoscrivere atto di cessione davanti al Notaio entro 30 (trenta) giorni dalla data di pubblicazione sul Burert del decreto di approvazione dell'Accordo, e comunque contestualmente all'atto di cessione previsto alla seguente lett.d);
 - c. L'Immobiliare Cesena Nord S.r.l. si impegna a versare gli oneri residui relativi al costo di costruzione delle colonie all'atto del ritiro del permesso di costruire o contestualmente alla presentazione di Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), o prima dell'inizio dei lavori in caso di SCIA con inizio lavori differito, fatta salva la facoltà di suddividerlo in due rate, secondo le modalità individuate dalla dalla D.C.C. n. 51 del 08.11.2022 ;
 - d. il Comune di Cesenatico si impegna a cedere a Immobiliare Cesena Nord S.r.l. l'immobile di viale L. da Vinci, sopra descritto, con impegno a sottoscrivere atto di cessione davanti al Notaio entro 30 (trenta) giorni dalla data di pubblicazione sul Burert del decreto di approvazione dell'Accordo, e comunque contestualmente all'atto di cessione previsto alle precedenti lett.a) e b);

- e. il Comune di Cesenatico si impegna a rilasciare a Immobiliare Cesena Nord S.r.l. il titolo abilitativo relativo al progetto di viale Leonardo da Vinci entro 60 giorni dalla sottoscrizione dell'atto notarile di cessione del medesimo immobile, fatto salvo che la richiesta di Permesso di Costruire sia formalizzata contestualmente all'atto notarile completa di tutti gli allegati previsti per legge;
2. I termini previsti per le cessioni di cui al comma 1 lettere a, b, d sono termini che le parti reputano essenziali ed il mancato rispetto degli stessi comporterà la decadenza dell'intero Accordo, che il Comune procederà a formalizzare attraverso apposita delibera di Consiglio Comunale;
3. Il prezzo imponibile di ogni immobile oggetto di cessione/acquisizione (ex Nuit, viale dei Mille e viale Leonardo da Vinci) sarà compensato senza conguaglio attraverso la acquisizione/cessione delle altre aree;
4. Le spese connesse agli atti di compravendita conseguenti al perfezionamento del presente accordo saranno regolate come segue:
- a. quanto alla sottoscrizione dei rogiti notarili aventi ad oggetto il trasferimento al Comune di Cesenatico dell'area ex Nuit, e dell'immobile di viale dei Mille, di proprietà dell'Immobiliare Cesena Nord S.r.l., le spese di stipula e tutte quelle connesse e conseguenti competono al Comune di Cesenatico che espressamente se le assume;
- b. quanto alla sottoscrizione del rogito notarile avente ad oggetto il trasferimento all'Immobiliare Cesena Nord S.r.l. dell'immobile sito in viale Leonardo da Vinci, di proprietà del Comune di Cesenatico, le spese di stipula e tutte quelle connesse e conseguenti competono all'Immobiliare Cesena Nord S.r.l. che espressamente se le assume;

Art. 5 - Vigilanza sull'attuazione dell'Accordo

1. L'insediamento del Collegio di Vigilanza è avvenuto successivamente alla pubblicazione sul BURERT del decreto del Presidente della Provincia di Forlì-Cesena di approvazione dell'Accordo sottoscritto in data 26.08.2010.
2. In tema di vigilanza e controllo sull'esecuzione dell'Accordo, si rimanda a quanto disposto all'art.9 dell'Accordo di programma originario;

Art. 6 – Procedure per gli inadempimenti

1. Il collegio di vigilanza, qualora accerti inadempienze a carico di uno o più dei soggetti partecipanti all'accordo assume, con decisione a maggioranza, le seguenti iniziative:
 - a) contesta l'inadempienza mediante formale diffida ad adempiere entro un congruo termine, inviata a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, o PEC, ovvero notificata ai sensi di legge;
 - b) propone al competente organo comunale l'adozione dell'eventuale provvedimento di decadenza dell'accordo e trasmette apposita relazione motivata ai soggetti partecipanti al medesimo.

Art. 7 – Decorrenza e durata dell'accordo

1. Il presente atto raccoglie ed attesta il consenso unanime di tutti gli intervenuti in ordine alle determinazioni nel medesimo riportate ed è vincolante fra le parti dalla data della sua stipulazione;
2. L'accordo approvato ha efficacia sino al trasferimento di proprietà delle aree di cui in premessa ed all'esatto adempimento di tutte le obbligazioni stabilite dall'accordo stesso, nei tempi previsti;
3. In caso Immobiliare Cesena Nord S.r.l. non si presenti alla sottoscrizione dell'atto di trasferimento di proprietà, il presente Accordo e l'atto preliminare di vendita dell'immobile di viale dei Mille si intendono decaduti, mentre rimangono in vigore fino alla propria scadenza l'Accordo di programma originario e la relativa Convenzione;

4. Tutti i termini indicati nel presente atto vanno computati dalla data di pubblicazione sul BURERT della Regione Emilia - Romagna dell'avviso di avvenuta conclusione dell'Accordo, ai sensi dell'articolo 39, comma 3, del decreto legislativo n. 33 del 2013, contestualmente alla sua integrale pubblicazione sul sito web dell'amministrazione che ha promosso la conclusione dell'accordo, salvo che il dies a quo sia diversamente stabilito per uno specifico adempimento.

Art. 8 – Clausola risolutiva espressa per interdittiva antimafia

Qualora il Comune acquisisca una comunicazione interdittiva antimafia relativa al soggetto attuatore, di cui all'art. 84, comma 3, del D. Lgs. n. 159 del 2011 s.m.i. (Codice delle leggi antimafia), lo stesso Comune procede alla immediata risoluzione del presente accordo;

Art. 9 – Controversie

Per ogni controversia derivante dall'esecuzione dell'Accordo, che non sia risolta in sede di collegio di vigilanza, ciascuna delle parti ha facoltà di presentare ricorso al T.A.R. competente, ai sensi del combinato disposto degli art. 11, commi 5 e 15, comma 2, della L. 7 agosto 1990, n.241 e successive modifiche.

Art. 10 – Allegati

1. Le parti danno atto che fanno parte integrante del presente Accordo i seguenti documenti:
 1. Copia dell'Accordo di programma "ex Nuit e parte delle colonie di Levante" - approvato con decreto del Presidente della Provincia di Forlì – Cesena del 20.09.2010, prot. n.93530;
 2. Copia della Convenzione stipulata tra Comune di Cesenatico Fincarducci s.r.l. in data 12 gennaio 2011, Rep. 6669, per l'attuazione dell'Accordo di programma "ex Nuit e parte delle colonie di Levante";
 3. Copia dell'Accordo procedimentale ex art. 11 della L. n. 241/1990 sottoscritto in data 11.07.2022 da Comune di Cesenatico e LEB S.r.l.;

4. Rappresentazione cartografica delle aree oggetto di cessione/acquisizione;
5. Elaborati progettuali relativi all'immobile di viale Leonardo da Vinci:
l'allegazione è impegnativa esclusivamente per quanto riguarda i parametri urbanistici dell'intervento in conformità a quanto stabilito dall'Accordo procedimentale e dal presente Accordo, e non sostituisce titolo autorizzativo né istruttoria di richiesta di permesso di Costruire:

- a. Tav. 01 Planimetria - 1:100;
- b. Tav. 02 Progetto – Planimetria – 1:200;
- c. Tav. 03 Progetto – Pianta piano interrato e terra - 1:100;
- d. Tav. 04 Progetto – Pianta piano primo e secondo - 1:100;
- e. Tav. 05 Progetto – Pianta piano terzo, lastrico e coperture - 1:100;
- f. Tav. 06 Progetto – Sezioni - 1:100;
- g. Tav. 07 Progetto – Prospetti - 1:100;
- h. Tav. 08 Progetto – Prospetti con materiali - 1:100;
- i. All.01 Dati tecnici – Sup. coperta, scoperta, perm. ed imper. - 1:200;
- j. All.02 Progetto – Calcolo SU ed SNR - 1:200;
- k. All.03 Progetto – Calcolo superficie parcheggi pertinenziali - 1:200;
- l. All.04 Progetto – Essenze arboree;
- m. Relazione tecnico illustrativa di progetto;
- n. Progetto modifica passo carraio - 1:100;
- o. Relazione indagine geologica;
- p. Relazione (Legge10) DGR 967;
- q. Presismica art. 10 LR 19/08 (relazione ed elaborato grafico).

2. si intendono totalmente richiamati, anche se non materialmente allegati:

- gli elaborati relativi alle colonie Gioiosa ed ex CIF allegati all'Accordo di programma "Ex Nuit e parte delle colonie di Levante" del 26.08.2010;
- gli elaborati allegati al Permesso di costruire n. 11/2022 del 22.12.2022 per i lavori di completamento relativi alla ex colonia San Vigilio;
- le valutazioni tecnico-estimative degli immobili ex Nuit, viale dei Mille e viale Leonardo

da Vinci redatte dall'ing. Roberto Maria Brioli di cui al prot.n. 24778 del 06.06.2023 che attestano la congruità dello scambio sotto un profilo economico patrimoniale, fermo restando l'indubbio interesse pubblico all'acquisizione dell'area Ex Nuit come meglio indicato nelle premesse;

Art. 11 – Spese contrattuali

1. Tutte le spese contrattuali relative alla stipula del presente Accordo sono a carico del Comune di Cesenatico.
2. Il presente Accordo è soggetto all'imposta di bollo, ai sensi della tariffa di cui al D.P.R. n. 642/72 e successive modificazioni, mentre rientra tra gli atti per i quali non vi è obbligo di richiedere la registrazione, ai sensi dell'art. 3 lett. a) della Tabella allegata al D.P.R. n. 131/86.
3. Per propria natura il presente atto non è soggetto all'applicazione dei diritti di segreteria.

Articolo 12 - Norme finali

Gli elaborati di cui all'art. 10 saranno aggiornati in sede di accordo definitivo a seguito delle variazioni necessarie per recepire i pareri degli Enti e per le decisioni assunte in controdeduzione.

Il presente atto, è letto dagli Enti sottoscrittori e dagli stessi sottoscritto, in segno di approvazione, accettazione e conferma.

Per la **PROVINCIA DI FORLÌ - CESENA**

Il Presidente **Enzo Lattuca**_____

Per il **COMUNE DI CESENATICO**

Il Sindaco **Matteo Gozzoli**_____

Per l'**IMMOBILIARE CESENA NORD S.R.L.**

Il legale rappresentante **Bruno Bastone**_____