

Accordo Operativo ai sensi dell' Art. 38 della L.R. 21/12/2017 n. 24 per la rigenerazione urbana
dell'area del complesso denominato " Ex Hotel Pino"

E

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

Il giorno ____ del mese ____ dell'anno ____,

TRA

Il **COMUNE DI CESENATICO**, con sede in via M.Moretti n. 4, codice fiscale/P. IVA 00220600407, per il quale
interviene, _____

_____ delegata alla stipula del presente accordo, di seguito denominato "**Comune**"

E

_____ proprietari dell'area sita in Cesenatico, in Via Anita Garibaldi n. 7 angolo Via Sanità
Marittima n. 9, censita al Catasto di Forlì al Fg. 9 P.IIIa 2007 sub 1; Fg. 9 P.IIIa 2532; Fg. 9 P.IIIa 2533; Fg. 9
P.IIIa 2534, di seguito denominati "**soggetti attuatori**",

Premesso che

1) Relativamente all'inquadramento normativo:

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

specifica del contributo di costruzione applicabile agli interventi edilizi ricompresi nel presente accordo;

- l'attuazione degli accordi operativi deve conformarsi ai principi e disposizioni di cui alla legge regionale n. 18 del 2016 (Testo unico per la promozione della legalità e per la valorizzazione della cittadinanza e dell'economia responsabili) e s.m.i, e in particolare alle norme di cui agli articoli da 27 a 32 relativi alla promozione della regolarità, prevenzione delle infiltrazioni mafiose, tutela dell'ambiente, salute e sicurezza dei lavoratori, nel settore dell'edilizia e delle costruzioni a committenza pubblica e privata;
- per la realizzazione delle opere pubbliche previste dagli accordi operativi valgono in particolare le disposizioni sulle opere di urbanizzazione eseguite dai soggetti attuatori a scomputo del contributo di costruzione di cui all'articolo 16, commi 2 e 2-bis, del Testo unico edilizia (decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modifiche, di seguito DPR 380/2001) e le collegate disposizioni del Codice dei contratti pubblici (decreto legislativo n. 36/2023 e successive modifiche, di seguito DLgs 36/2023);

2) Relativamente all'inquadramento urbanistico:

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

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

- Immobile sito in Cesenatico, in via Anita Garibaldi angolo via Sanità Marittima, composto da villino liberty ad uso ricettivo:

- **part.IIa 2532** Viale Anita Garibaldi SNC p, S1-T-1-2 Cat. D/2 R. C. € 5.094,00

Il terreno di pertinenza dell'immobile è distinto al Catasto Terreni partita 1 al fg 9 con la part.IIa.

2532 - Ente urbano di mq 621,00.

fabbricato ad uso albergo- ristorante:

- **part.IIa 2533** Viale Anita Garibaldi, 7 p. S1-T-1-2-3-4-5 Cat. D/2 R. C. € 25.076,00.

Il terreno di pertinenza dell'immobile è distinto al Catasto Terreni partita 1 al fg 9 con la part.IIa.

2533 — Ente urbano di mq 980.

abitazione per il custode:

- **part.IIa 2007 sub 1** Via Sanità Marittima SNC p, T-1 Cat. A/3 cl. 4 vani 12 R. C. € 991,60

Il terreno di pertinenza dell'immobile è distinto al Catasto Terreni partita 1 al fg 9 con la part.IIa

2007 - Ente urbano di mq 696,00.

- Il complesso di immobili **confina** con la Via Anita Garibaldi, con la Via Sanità Marittima, con le part.IIe 2534 e 15, salvi se altri.;

- tutti gli immobili sopra descritti sono inutilizzati e in stato di abbandono e progressivo degrado da circa 25 anni;
- i dati tecnici sopra riportati dovranno essere adeguatamente dimostrati e verificati in sede di presentazione di titolo abilitativo edilizio;

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

- i soggetti attuatori in qualità di proprietari degli immobili sopra descritti hanno presentato in data, con prot. n.XXXXXXXXXXXXXX del XXXXXXXXXXXXXXXX, una proposta di Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 LR24/2017 interessante detti immobili;
- il Comune ha avviato la procedura di cui all'art.38 della LR24/2017, pubblicando la proposta di Accordo sul proprio sito istituzionale per 120 giorni consecutivi - raddoppiando il termine di 60, come da nota motivata del Dirigente inviata ai soggetti attuatori con nota prot. n.XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ai sensi di quanto previsto dall'art.7 dell'art.38 della LR24/2017;
- contestualmente al deposito il comune ha avviato l'istruttoria per la verifica della conformità della proposta alla disciplina degli strumenti urbanistici comunali vigenti e alla pianificazione territoriale e settoriale, nonché per la valutazione dell'interesse pubblico alla realizzazione degli interventi in essa previsti;
- il Comune, con nota prot.XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ha richiesto integrazioni documentali e chiarimenti, con conseguente sospensione del termine di 120 giorni;
- contemporaneamente il Comune ha avviato la negoziazione con i soggetti interessati alla realizzazione dell'intervento, per definire il concorso degli stessi alla realizzazione degli obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale fissati dal PUG;
- i principali obiettivi della contrattazione sono stati stabiliti nella deliberazione di Giunta Comunale n. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- in data XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sono pervenute le integrazioni documentali;
- ai sensi dell'art.3, comma 4, della LR24/2017 per la prevenzione di tentativi di infiltrazioni della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune ha richiesto e acquisito l'informazione antimafia di cui all'art.84, comma 3, del D.Lgs.159/2011 relativa ai soggetti proponenti (prot. n. _____ del _____);
- con Deliberazione n.XX la Giunta si è espressa positivamente relativamente alla proposta di Accordo Operativo così come variata in seguito alla negoziazione;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n.XX del XXXX, il Comune, verificata la conformità della proposta al PUG e alla pianificazione territoriale e settoriale vigente, e verificato l'interesse pubblico, si è espresso sulla proposta ritenendola conforme alla disciplina vigente, e ha proceduto al deposito della proposta di Accordo presso la sede Comunale per 60 giorni dalla data di pubblicazione del sul sito istituzionale del Comune e sul Burt del relativo avviso di pubblicazione, per permettere a chiunque di prenderne visione e presentare osservazioni. La documentazione della proposta di Accordo è stata pubblicata nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio del sito web del Comune, ai sensi dell'art.39 c.2 del D.Lgs. 33/2013 e s.m.i.;
- ai sensi dell'art.39 della LR24/2017 il Comune entro il medesimo termine di deposito ha trasmesso la proposta di Accordo operativo, con nota di cui al prot. XX del XXXX, ai soggetti competenti in materia ambientale, nonché ai soggetti gestori di servizi pubblici locali, e agli uffici comunali competenti, per acquisirne il parere entro il termine per la presentazione delle osservazioni;

- Entro il termine di deposito sono pervenute/non sono pervenute n. XX osservazioni;
- Entro il termine di deposito sono stati acquisiti i pareri seguenti:
xxxxxxx;
- il Consiglio dell'Ente, con delibera XXXX del XXXXX, ha deciso sulle osservazioni, si è espresso diversamente con motivazioni puntuali e circostanziate, ha adeguato la proposta alle prescrizioni del provvedimento di verifica di assoggettabilità ex art. 39 e di quelli degli enti gestori di servizi pubblici, ed ha approvato la conseguente proposta di AO autorizzando la relativa stipula (art. 38, c. 12);
- a seguito della stipula dell'AO i suoi effetti giuridici decorreranno dal giorno delle pubblicazioni di cui all'art. 38, c. 14;
- nel corso della concertazione istituzionale sono stati approfonditi e concordati i contenuti dell'Accordo Operativo di seguito specificamente descritti:

1. Quanto alle previsioni edilizie ed urbanistiche dell'Accordo operativo sugli immobili privati: sarà realizzato un intervento di sostituzione urbana, con:

- 1) Completa demolizione della struttura alberghiera (Ex Hotel Pino) compresa la casa del custode;
- 2) Recupero dell'esistente villino di cui alla scheda U.M.I. 022 del N2.Cs2 del Pug che verrà sottoposto ad un intervento di "restauro e risanamento conservativo" con un piccolo ampliamento ad un piano ad uso veranda;
- 3) Nuova costruzione di fabbricato residenziale plurimo costituito da n. 2 unità immobiliari;
- 4) Riconfigurazione dei lotti di intervento e delle aree esterne con aumento della permeabilità e del valore di RIE;

2. Quanto alle previsioni insediative:

saranno realizzate n.3 unità immobiliari abitative distribuite in due distinti fabbricati insistenti su di un unico lotto

La St di progetto per il nuovo fabbricato di abitazione deriva dalla demolizione e ricostruzione a parità di volumi (nettamente inferiore) ed è pari a mq. 772,73.

Le superfici a funzione abitativa di progetto sono state definite in:

SU: 399,89 mq.

SA: 380,33 mq.

SC: 628,08 mq.

ST: 772,73 mq.

La St di progetto per il villino è pari a mq. 334,88 di cui mq. 34,96 per l'ampliamento a veranda.

SU: 226,16 mq.

SA: 70,13 mq.

SC: 264,24 mq.

ST: 334,88 mq.

3. Quanto al Contributo di Costruzione:

In riferimento alle destinazioni e alle superfici di progetto per il calcolo del contributo di costruzione è stata applicata la Dal 186/2018 - recepita dal Comune di Cesenatico con Delibera di Consiglio n.67 del 19.09.2019 e s.m.i. - con l'applicazione delle riduzioni previste per interventi di addensamento o sostituzione urbana a destinazione residenziale all'interno del T.U. (punti 1.4.2 e 5.3.12) con le seguenti risultanze:

QCC: € 101.926,16;

U1: € 8.976,50;

U2: € 11.625,64;

L' allegato E1 – Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo - al presente Accordo operativo individua, descrive e quantifica gli interventi urbanizzativi correlati alla definizione del progetto edilizio privato di cui al medesimo Accordo - da realizzare a scomputo degli Oneri di urbanizzazione primaria;

4. Quanto alle dotazioni territoriali:

In riferimento alle superfici di progetto, ai sensi della Tab. 3 dell'art.7.6.1 delle Norme del Pug, sono correlate le seguenti dotazioni territoriali complessive:

Parcheggi Pubblici P1: mq. 40,39;
Parcheggi Pubblici P2: mq. 201,92;
Verde Pubblico V: mq. 161,54;
Altre dotazioni AD: mq. 121,15;

5. Quanto al contributo ERS:

E' dovuto un contributo di € 70.350,67, pari all'importo corrispondente alla realizzazione di una quota di alloggi ERS pari al 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;

$St = mq. 807,70$

dove la St considerata è la superficie totale del fabbricato residenziale di nuova costruzione, della St del solo ampliamento del villino Liberty;

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

- I. - la sistemazione dei marciapiedi lungo la Via Leonardo da Vinci (dalla rotonda di P.zza U. Comandini alla Biblioteca Comunale su entrambi i lati);
- II. - la rete fognaria lungo la Via Leonardo da Vinci (dalla rotonda di P.zza U. Comandini 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 delle città private, sono messe in atto azioni atte alla riduzione dei rischi e all'adattamento ai cambiamenti climatici, mediante una progettazione degli edifici dagli standard prestazionali elevati da un punto di vista di sostenibilità ambientale, un'operazione di desigillazione dell'area, un arricchimento delle dotazioni ecologiche private, misure di protezione dal rischio alluvionale (quota di calpestio del piano terra al di sopra del TIR). 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'identità dell'insediamento storico diffuso e di perseguimento del suo riuso proprio dello scenario della Città della storia. Sono inoltre intercettati gli obiettivi della Città connessa con la riqualificazione dei percorsi pedonali e della rete fognaria lungo la Via Leonardo da Vinci.

5) Relativamente all'approvazione dell'Accordo Operativo:

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

- Delibera di Giunta Comunale n. del con cui sono stati stabiliti i principali obiettivi della contrattazione;
- Delibera di Giunta Comunale n. XX del XXXX di espressione sulla proposta di accordo operativo;

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

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

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

Art. 1 - Premesse

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

Art. 2 – Oggetto e finalità dell'accordo

- 1) Il presente Accordo operativo è stipulato ai sensi dell'art.38 della LR24/2017 e dell'art.11 della L241/1990, ha valore ed effetti di piano urbanistico attuativo e di convenzione urbanistica, ed è soggetto prima della stipula alle forme di pubblicità, controllo e valutazioni previste dall'art.38 della LR24/2017.
- 2) Il presente Accordo operativo definisce consensualmente i contenuti del progetto di intervento urbanistico-edilizio relativo alla rigenerazione dell'area denominata Ex Hotel Pino e gli obblighi assunti dai soggetti attuatori quali presupposti, condizioni e vincoli per la sua realizzazione, ai sensi e per gli effetti di legge (articolo 38, LR 24/2017).
- 3) L'intervento interessa il compendio immobiliare ubicato in comune di Cesenatico in 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. L'accordo è definito dal presente articolato, dalle premesse e dai documenti allegati di seguito enumerati, parti integranti e costitutive dell'accordo:

A) - Progetto urbano

B) – Accordo Operativo

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

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

E) – Opere pubbliche

2. Quanto espresso nel presente articolato prevale nei confronti di eventuali contrastanti indicazioni contenute negli elaborati di cui al comma 1.
3. Ai fini delle garanzie finanziarie di cui all'articolo 8, si allega inoltre all'accordo copia del _____ (es. polizza assicurativa fideiussoria stipulata il _____ tra il soggetto attuatore e _____).

Art. 4 – Specificazione dell'intervento

1. L'intervento oggetto del presente accordo è volto a rigenerare l'area dell'HOTEL PINO mediante la demolizione e ricostruzione del manufatto esistente destinato ad Hotel/Ristorante e casa del Custode con nuova destinazione a residenza e il recupero attraverso il restauro e risanamento conservativo del villino Liberty esistente - individuato alla scheda UMI 0.22 dell'elaborato N2. Eu 2 del Pug - con ampliamento a veranda. L'intervento contribuisce alla rigenerazione della zona anche attraverso la riqualificazione delle strade adiacenti al lotto e al concorso e alla riqualificazione del marciapiede e della rete fognaria di Via Leonardo da Vinci.
2. L'intervento è costituito in particolare dalle opere indicate nel seguente elenco, illustrate e precisate tecnicamente negli elaborati allegati, e dalle altre misure e azioni indicate nello stesso elenco:

a. opere destinate a proprietà privata

a.1. opere destinate a proprietà e funzioni private

a.1.1. Villino – Via Anita Garibaldi:

St = mq. 334,38

Altezza del fabbricato = m. 11,10

Destinazione = Residenza

Unità immobiliari destinate a residenza = n. 1

Posti auto pertinenziali = n. 2

a.1.2. Nuovo fabbricato bifamigliare:

St = mq. 772,73

Altezza del fabbricato = m. 20,00

Destinazione = Residenza

Unità immobiliari destinate a residenza = n. 2

Posti auto pertinenziali = 234,16 mq (come da Tab. 3 delle Norme del Pug) di cui 55,76 sono posti auto coperti

Superficie area cortilizia = mq. 1.720,99

Superficie a verde = mq. 1183,09

b. Opere di urbanizzazione e Costo di Costruzione

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

- b.1.1. Rifacimento dei marciapiedi e della rete fognante di via Leonardo da Vinci. Costo presunto totale dell'opera pari a € comprensivo di spese tecniche e imprevisti. L'intervento sarà realizzato a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria, pari a €

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

b.2. Opere inerenti alle attrezzature e spazi collettivi

U2: € 11.625,64

b.3. Costo di costruzione

QCC: € 101.926,16

c. monetizzazioni sostitutive di cessioni di aree per dotazioni territoriali

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

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

in riferimento a St = mq. 772,73 ai sensi della Tab.3 dell'art.7.6.1 delle Norme del Pug, sono dovute le seguenti dotazioni territoriali:

Parcheggi Pubblici P1: mq. 38,64;

Parcheggi Pubblici P2: mq. 193,18;

Verde Pubblico V: mq. 154,55;

Altre dotazioni AD: mq. 115,91;

cui corrispondono i seguenti importi di monetizzazione:

NUOVA ABITAZIONE

$$P1 = 772,73 \text{ mq} \times 0,05 = 38,64 \text{ mq} \times € 243 = € 9388,67$$

$$P2 = 772,73 \text{ mq} \times 0,25 = 193,18 \text{ mq} \times € 243 = € 46943,35$$

$$V = 772,73 \text{ mq} \times 0,20 = 154,55 \text{ mq} \times € 243 = € 37554,68$$

$$AD = 772,73 \text{ mq} \times 0,15 = 115,91 \text{ mq} \times € 243 = € 28166,01$$

$$\text{TOTALE} = 122052,70 € \times \text{riduzione } 20\% = \underline{97642,16 €}$$

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

in riferimento a St = mq. 34,97 per la parte in ampliamento e a St = mq. 299,91 per la parte soggetta a Restauro e Risanamento Conservativo, ai sensi della Tab.3 dell'art.7.6.1 delle Norme del Pug, sono dovute le seguenti dotazioni territoriali:

Parcheggi Pubblici P1: mq. 1,75;

Parcheggi Pubblici P2: mq. 8,74;

Verde Pubblico V: mq. 6,99;

Altre dotazioni AD: mq. 20,23;

VILLINO- SOLO AMPLIAMENTO

ST. 34,97

$$P1 = 34,97 \text{ mq} \times 0,05 = 1,75 \text{ mq} \times € 243 = € 429,89$$

$$P2 = 34,97 \text{ mq} \times 0,25 = 8,74 \text{ mq} \times € 243 = € 2124,43$$

$$V = 34,97 \text{ mq} \times 0,20 = 6,99 \text{ mq} \times € 243 = € 1699,54$$

$$AD = 34,97 \text{ mq} \times 0,15 = 5,24 \text{ mq} \times € 243 = € 1.273,32$$

ST= 299,91 mq

AD =299,91mq x 0,05 = 14,99mq x € 243 = € 3.642,57

p1=0

p2=0

v=0

TOTALE = 9.169,75 € x riduzione 20%= 7.335,80€

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

In riferimento ad una St = mq. 807,70 (si veda il punto 4 delle premesse) è dovuto un contributo d1 = € 70.350,67, 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% x St x Val. OMI x 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;

e. contributo alla Città Pubblica - a destinazione vincolata - per la partecipazione alla riqualificazione dei marciapiedi pubblici E FOGNATURA DI VIA LEONARDO DA VINCI

e.1. € 3550000_____;

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

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

5. In riferimento alle distanze tra i fabbricati, sono ammesse distanze inferiori rispetto a quanto indicato all'art. 9 del DM1444/1968, in ragione dell'ultimo periodo dello stesso art.9: "sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche". In sede di presentazione

dei titoli abilitativi non è ammesso tuttavia apportare modificazioni che riducano le distanze tra fabbricati rispetto a quanto rappresentato negli elaborati allegati al presente accordo.

Art. 5 – Obbligazioni del soggetto attuatore

1. I soggetti attuatori si obbligano 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. I soggetti attuatori si obbligano 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. I soggetti attuatori si obbligano, 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. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere saranno precisate nel titolo abilitativo il cui progetto deve essere redatto dal soggetto attuatore in conformità al vigente D.Lgs. 36/2023 ed alle prescrizioni tecniche dettate dal Comune, dagli enti sovraordinati e dagli enti gestori dei servizi a rete.
5. Eventuali modifiche alla localizzazione o alle caratteristiche delle opere potranno essere disposte in corso d'opera dal Comune, o richieste dal soggetto attuatore e concesse dal Comune, per emerse e motivate ragioni di maggiore funzionalità delle opere o di adeguamento a prescrizioni normative. Qualora tali modifiche comportino un onere aggiuntivo non superiore al 5% del costo di realizzazione delle opere modificate, stimato nel presente accordo, esse saranno realizzate dai soggetti attuatori senza altro esigere. Qualora l'onere aggiuntivo risulti superiore, la realizzazione delle modifiche comporterà un corrispettivo, a favore dei soggetti attuatori, da determinare in sede negoziale integrativa del presente accordo.

Art. 6 - Obbligazioni per il Comune

Il Comune si obbliga:

1. a nominare tempestivamente il collaudatore per le opere di urbanizzazione, e ad emanare determina di approvazione del collaudo in tempi atti a permettere ai soggetti attuatori di rispettare il cronoprogramma di cui al successivo art.8.
2. ad adottare le modalità organizzative e procedurali più idonee a garantire la rapidità e la snellezza delle attività amministrative, anche al fine di superare eventuali ostacoli nell'attuazione dell'accordo operativo;
3. a far confluire gli oneri di urbanizzazione e i contributi alla Città pubblica in capitoli dedicati, destinati rispettivamente al rifacimento dei marciapiedi di via Leonardo da Vinci ambo i lati e alla sistemazione della rete fognaria di Via Leonardo da Vinci;

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

1. Il presente accordo è valido per anni dieci (10) dalla data di stipula, oltre i quali esso risulterà inefficace per ogni eventuale parte inattuata, fatti salvi i titoli edilizi già rilasciati e/o efficaci, e fatte salve le escussioni delle garanzie finanziarie di cui all'articolo 8 a copertura dei costi delle opere di urbanizzazione primaria, del valore delle dotazioni territoriali e del contributo ERS che risultino non completati o non assolti entro le scadenze dei relativi titoli edilizi già richiesti o presentati, e a copertura di ogni danno o maggiore onere a carico del Comune derivante dagli stessi inadempimenti.

2. I Soggetti attuatori assicurano la compiuta attuazione dell'intervento oggetto dell'accordo, in tutte le sue parti e fasi, entro il periodo di validità dell'accordo, assicurando in particolare il rispetto dei seguenti termini temporali e condizioni:

- I) corresponsione della somma di € 355.000 indicata al precedente art.4 comma 2 lett.e, relativa al contributo per la Città pubblica, al momento della stipula dell'Accordo;
- II) corresponsione delle somme indicate al precedente art.4 comma 2 lett.c.1, c.2 e c.3 relativa alla monetizzazione delle dotazioni territoriali, per un totale di € 104.977,96, con le seguenti modalità: somma di € 10.497,80 , pari al 10% del totale, al momento della stipula dell'Accordo; somma di € 41.991,184 , pari al 40% del totale, corrisposta al momento della presentazione dei singoli titoli abilitativi delle opere private (per ogni pratica edilizia va corrisposta la quota parte corrispondente) pena la mancata efficacia del titolo abilitativo; somma di € 52.488,98, pari al 50% del totale, da corrispondere al momento della presentazione della SCEA delle opere edilizie private (per ogni SCEA va corrisposta la quota parte corrispondente), comunque entro la data di validità del presente Accordo. I titoli edilizi delle opere private (SCIA per la demolizione e ricostruzione a parità di volume dei fabbricati a destinazione Hotel/Ristorante e casa del custode; SCIA con restauro e risanamento conservativo del villino originario e ampliamento dell stesso) potranno essere richiesti separatamente e in tempi diversi. Il termine di presentazione della SCIA per la nuova costruzione del fabbricato residenziale è fissata in anni xxx dalla stipula dell'Accordo, pena la decadenza dell'Accordo;
- III) corresponsione della somma di € 70.350,67 indicata al precedente art.4 comma 2 lett.d, relativa al contributo ERS, con le seguenti modalità: importo di € 7.035,07 , pari al 10% del totale, al momento della stipula dell'Accordo; somma di € 28.140,26, pari al 40% del totale, al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo delle opere private (nuova costruzione di fabbricato residenziale) pena la mancata efficacia del titolo abilitativo; somma di € 35.175,33, pari al 50% del totale, al momento della presentazione della SCEA delle opere edilizie private (fabbricato residenziale plurimo), e comunque entro il termine di validità del presente accordo;
- IV) per ogni SCIA relativa agli interventi privati, corresponsione del Contributo di Costruzione (U2, Costo di costruzione) come previsto dalla deliberazione di Consiglio Comunale 67/2019 e s.m.i. di recepimento della DAL 156/2018 (il 50 % del Contributo di costruzione da corrispondere al momento della presentazione della SCIA - o prima dell'inizio dei lavori in caso di SCIA differita; il restante 50% da corrispondere entro la fine dei lavori o entro tre anni dalla data di efficacia della SCIA, e da garantirsi tramite apposita fidejussione contestualmente alla presentazione dei titoli edilizi delle opere private), per un importo di cui al punto 4 delle premesse;
- V) formazione dell'efficacia dei titoli edilizi (SCIA) ai sensi della LR 15/2013 e della LR24/2017 necessari alla realizzazione di tutte le opere private entro i termini di validità dell'accordo;
- VI) Gli importi totali individuati ai precedenti punti I), II), III) del presente comma sono invariabili al variare della St di progetto.

Art. 8 – Garanzie

1. I soggetti attuatori, a garanzia del corretto adempimento degli obblighi assunti in ordine alle opere di urbanizzazione, alle dotazioni territoriali e al contributo ERS, di cui all'articolo 4, presenta, entro dieci (10) giorni dalla pubblicazione della DCC di approvazione dell'Accordo operativo e comunque prima della stipula dell'Accordo, _____ (es. la polizza assicurativa fideiussoria) a favore del Comune, allegata in copia al presente accordo, avente valore coperto di euro (€) e comprendente l'espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, comma 2, del codice civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice

civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune.

2. Il valore della garanzia corrisponde alla somma delle seguenti voci:

- a) € 94.480,16, pari al 90% del valore delle dotazioni pubbliche (P1, P2, V, AD) di cui all'art.4, comma 2 lett.c).;
- b) € 63.315,60, pari al 90% del contributo ERS di cui all'art.4, comma 2 lett.d).;

Art. 9 – Agibilità delle opere private

Il deposito e la validità delle segnalazioni certificate di conformità edilizia e agibilità di cui all'art. 23, LR 15/2013, per le singole opere private previste dal presente Accordo, sono subordinati alla completa corresponsione del contributo di costruzione, dell'importo di monetizzazione delle dotazioni pubbliche, del contributo ERS e del contributo per la Città Pubblica, di cui al precedente art.4, relativi ai singoli titoli edilizi.

Art. 10 – Clausola risolutiva espressa per interdittiva antimafia

1. Ai sensi di legge (art. 2, c. 2, lettera b, e art. 38, c. 4, LR 24/2017), qualora il Comune acquisisca una comunicazione interdittiva antimafia relativa al soggetto attuatore, di cui all'art. 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011 s.m.i. (Codice delle leggi antimafia), lo stesso Comune procede alla immediata risoluzione del presente accordo.

2. La risoluzione dell'accordo determina l'improcedibilità delle relative richieste di titoli edilizi, la decadenza degli eventuali titoli edilizi già costituiti, l'interruzione degli eventuali lavori già avviati e l'escussione delle garanzie finanziarie di cui all'articolo 9 a copertura dei costi inerenti alle dotazioni territoriali che risultino non completate, o non assolute, 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 dai soggetti attuatori 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 dai soggetti attuatori non potranno essere estinte se non dopo che l'avente causa abbia prestato a sua volta idonee garanzie in sostituzione.

3. Il trasferimento al nuovo soggetto attuatore degli obblighi assunti con il presente accordo si intende perfezionato nel momento in cui il Comune avrà acquisito tutti i seguenti elementi:

- a) le nuove garanzie;
- b) la dichiarazione del subentrante che attesta la totale assunzione degli impegni assunti dal precedente soggetto attuatore con il presente accordo;
- c) l'informazione antimafia non interdittiva relativa al subentrante, ai sensi dell'art. 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011 s.m.i. (Codice delle leggi antimafia);
- d) la documentazione relativa alla comprovata capacità economica del nuovo soggetto attuatore;

Art. 2 – 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. I soggetti attuatori autorizzano la trascrizione del presente accordo nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore da ogni relativa responsabilità.

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

1. Le parti si impegnano ad attuare il presente accordo secondo i principi di collaborazione, buona fede, correttezza e diligenza, richiamati all'articolo 1, comma 2-bis, della legge n. 241 del 1990 s.m.i. e agli articoli 1175, 1176 e 1334 del codice civile.

2. Per la soluzione giudiziale di ogni controversia è competente esclusivamente il Tribunale Amministrativo Regionale (TAR) ai sensi dell'art. 133, comma 1, lettera a), numero 2, del codice del processo amministrativo.

3. Per le comunicazioni formali relative all'attuazione del presente accordo le parti possono avvalersi dei seguenti recapiti di posta elettronica certificata (PEC):

a) per il Comune: cesenatico@cert.provincia.fc.it

b) per il soggetto attuatore _____

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

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

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

Firmato

Per i soggetti attuatori

Per il Comune di _____

_____ (ragione sociale)

_____ (firma)

_____ (firma)

(_____) (Nome e Cognome)

(_____) (Nome e Cognome)

Autenticazione dell'atto ¹

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

_____ (Luogo e data)

_____ (firma)

Allegati:

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

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