



Notaio

Imposta di bollo assolta ai sensi dell'art. 1, comma 1-bis, n. 3, tariffa parte prima, allegato A al D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 642.

Repertorio n. 33141

Raccolta n. 11485

**ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA L.R. 21
DICEMBRE 2017 N.24 PER LA RIGENERAZIONE URBANA
DELL'AREA EX COLONIA BONOMELLI**

**ACCORDO CON CONTENUTI DI CONVENZIONE URBANISTICA
AI SENSI DELL'ART. 38, LR 24/2017**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventicinque il giorno ventisette del mese di febbraio

27 FEBBRAIO 2025

In Cesenatico, Via Marino Moretti n. 4, presso la Residenza Municipale.

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

- **BENAGLIA Ing. CHIARA**, nata a [REDACTED] domiciliata per la carica in Cesenatico, Via Marino Moretti n. 4, presso la Residenza Municipale, la quale dichiara di intervenire nel presente atto non in proprio, ma in nome, per conto ed in legale rappresentanza del **COMUNE DI CESENATICO**, con sede in Cesenatico, Via Marino Moretti n. 4, codice fiscale e partita I.V.A. 00220600407, con l'incarico di Dirigente ad interim del Settore 4 - Sviluppo del Territorio, nominata con decreto del Sindaco del Comune di Cesenatico in data 29 marzo 2022, n. 4 ed in esecuzione a deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 28 novembre 2024;

- [REDACTED] nato a [REDACTED], domiciliato per la carica in Cesenatico, [REDACTED] il quale dichiara di intervenire nel presente atto non in proprio, ma quale socio accomandatario, amministratore e legale rappresentante della società in accomandita semplice **"PANDA S.A.S. DI ZACCHERONI ALBERTO & C."**, con sede in [REDACTED] avente un capitale sociale di Euro [REDACTED] al numero [REDACTED] della Camera di Commercio della Romagna - Forlì-Cesena e Rimini, codice fiscale, partita Iva e numero di iscrizione al Registro Imprese della Romagna - Forlì-Cesena e Rimini [REDACTED] in virtù dei poteri a lui conferiti dall'art. 8 dei patti sociali, di seguito denominata **"Soggetto attuatore"**.

Detti comparenti, che dichiarano di non aver richiesto la presenza dei testimoni in questo atto e della cui identità personale io Notaio sono certo,

P R E M E T T O N O

1) che 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

Registrato a:

FORLÌ

il 04/03/2025

n. 1566

Serie 1T

€ 200,00

Trascritto a:

FORLÌ

il 04/03/2025

Reg. Part. n. 2513

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 dicembre 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) che 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 ottobre 2022;

- il Comune di Cesenatico ha approvato il vigente Regolamento Edilizio con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 13 ottobre 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 servizi, funzioni direzionali, funzioni produttive limitatamente all'artigianato di servizio e artigianale laboratoriale inferiore ai 200 mq. e compatibile con la residenza;

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

- immobile sito in Cesenatico, in Viale G. Carducci, angolo Via Milano, angolo Viale dei Mille, composto da terreno distinto nel catasto terreni di detto Comune al foglio n. 15, particella numero 73, per una estensione complessiva catastale di mq. 3.122 (ente urbano), costituito da corpo di fabbrica a quattro piani più sottotetto, di mq 3.088,54 di St. ad uso colonia, che ingloba un villino costituito da corpo di fabbrica a due piani di St pari a mq. 316,34 (per una St complessiva pari a mq. 3.404,88); superficie coperta della colonia: mq. 640,02, superficie coperta del villino: mq. 179,63. Il villino, censito alla scheda n. 82 dell'elaborato N2. Eu 2 del PUG "Analisi e prescrizioni operative per gli edifici storici diffusi in ambito urbano", risale all'inizio '900, mentre il corpo colonia a metà anni '30;

- immobile sito in Cesenatico, in Viale dei Mille n. 81, identificato al catasto fabbricati del comune di Cesenatico, al foglio 15, particella numero 898, costituito da villino ad uso colonia di numero due piani oltre al piano interrato, di superficie totale pari a mq. 451,91, insistente su area di mq. 1.074 (ente urbano) superficie coperta di mq. 172,10; epoca di costruzione: inizio '900, individuato nella scheda n. 83 dell'elaborato N2. Eu 2 del PUG di "analisi e prescrizioni operative per gli edifici storici diffusi in ambito urbano";

- tutti gli immobili sopra descritti sono inutilizzati e in stato di abbandono e progressivo degrado da circa 25 (venticinque) anni, e l'area scoperta è attualmente utilizzata come parcheggio privato;

- i dati tecnici sopra riportati dovranno essere adeguatamente dimostrati e verificati in sede di presentazione di titolo abilitativo edilizio;

4) che relativamente al processo di formazione dell'Accordo operativo:

- il soggetto attuatore, in qualità di proprietario degli immobili sopra descritti, ha presentato in data 29 novembre 2022, con prot. n. 54591 del 1 dicembre 2022, una proposta di Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 LR 24/2017 interessante detti immobili;

- il Comune ha avviato la procedura di cui all'art. 38 della LR 24/2017, pubblicando la proposta di accordo sul proprio sito istituzionale per 120 (centoventi) giorni consecutivi - raddoppiando il termine di 60 (sessanta) giorni, come da nota motivata del Dirigente inviata al soggetto attuatore con nota prot. n. 1822 del 13.01.2023, ai sensi di quanto previsto dal comma 7 dell'art. 38 della LR 24/2017;

- contestualmente al deposito il Comune ha avviato l'istruttoria per la verifica della conformità della proposta alla disciplina degli strumenti urbanistici comunali vigenti e alla pianificazione territoriale e settoriale, nonché per la valutazione dell'interesse pubblico alla realizzazione degli interventi in essa previsti;

- il Comune, con nota prot.1824 del 13 gennaio 2023, 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. 243 dell' 11 ottobre 2023;

- in data 5 dicembre 2023 con prot. 57207 del 7 dicembre 2023 e in data 1 marzo 2024 con prot. 10963 del 4 marzo 2024, sono pervenute le integrazioni documentali;

- ai sensi dell'art. 3, comma 4, della LR 24/2017 per la prevenzione di tentativi di infiltrazioni della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune ha richiesto e acquisito una prima comunicazione antimafia di cui all'art.87, del D.Lgs. 159/2011 relativa ai soggetti proponenti (comunicazione antimafia liberatoria acquisita in data 04.12.2023 utilizzando il collegamento banca dati nazionale unica della documentazione antimafia); essendo scaduta la validità della prima comunicazione, in data 22 luglio 2024 è stata richiesta una nuova verifica il cui esito, pervenuto in data 10 gennaio 2025, attesta che non sussistono cause di decadenza, sospensione o divieto di cui all'art. 67 del D. Lgs. 159/2011;

- la Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio, in data 7 marzo 2024, ha espresso parere favorevole con prescrizioni in merito alla proposta di A.O. come da verbale prot. 11780/24;

- con deliberazione n. 60 del 20 marzo 2024 la Giunta si è espressa positivamente relativamente alla proposta di accordo operativo così come variata in seguito alla negoziazione;

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 27 marzo 2024, il Comune, verificata la conformità della proposta al PUG e alla pianificazione territoriale e settoriale vigente, e verificato l'interesse pubblico, si è espresso sulla proposta ritenendola conforme alla disciplina vigente e ha proceduto al deposito della proposta di Accordo presso la sede Comunale per 60 (sessanta) giorni dalla data di pubblicazione della proposta sul sito istituzionale del Comune e sul Burert del relativo avviso di pubblicazione, per permettere a chiunque di prenderne visione e presentare osservazioni. La documentazione della proposta di Accordo è stata pubblicata nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio del sito web del Comune, ai sensi dell'art.39 c.2 del D.Lgs. 33/2013 e s.m.i.;

- in data 9 giugno 2024 il deposito si è concluso senza che siano pervenute osservazioni;

- il Comune entro il medesimo termine di deposito ha trasmesso la proposta di accordo operativo, con nota di cui al prot. 17081 del 10 aprile 2024, alla Provincia di Forlì-Cesena per il parere in merito alla verifica di assoggettabilità a Valsat ai sensi dell'art.39 della L.R. 24/2017 e ss.mm.ii. e per il parere geologico-sismico, ai sensi dell'art.5 della L.R. 19/2008, nonché ai soggetti competenti in materia ambientale, per gli adempimenti di competenza ai sensi dell'art.39 della L.R. 24/2017 e ss.mm.ii;

- la Provincia ha inviato richiesta di integrazioni e chiarimenti con interruzione dei termini di cui ai prot. comunali n. 20508 del 22 aprile 2024, e n. 37199 del 1 agosto 2024, in risposta alla quale il Comune ha integrato con prot. n. 34174 del 12 luglio 2024, prot. n. 35639 del 23 luglio 2024 e prot. n. 41638 del 3 settembre 2024;

- Ausl e Arpae hanno espresso congiuntamente parere favorevole condizionato relativamente alla non assoggettabilità dell'intervento a VALSAT, di cui al

prot. n. 23155 dell' 8 maggio 2024;

- la Provincia con nota prot. prov.le n. 26875 del 1 ottobre 2024 ha condiviso con il Comune la bozza conclusiva dell'espressione dei pareri di competenza da sottoporre al Presidente della Provincia; il Comune di Cesenatico, con prot. n. 49121 dell'8 ottobre 2024, ha comunicato di non avere osservazioni in merito;

- in data 30 ottobre 2024, con nota assunta al prot. comunale n. 30004, la Provincia ha trasmesso il decreto presidenziale n. 114 del 29 ottobre 2024, che trovasi depositato agli atti del Comune;

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

- in data 7 maggio 2024 con prot. 22774, il Comune ha indetto e convocato conferenza di servizi decisoria ai sensi dell'art. 14, c.2, legge n. 241/1990 e ss.mm.ii., da effettuarsi in forma semplificata e modalità asincrona, secondo quanto disposto dall'art. 14-Bis della L. n. 241/90, invitando: *Ausl della Romagna - dip. Sanità Pubblica e Arpae - Sez. provinciale di Forlì-Cesena* per l'espressione del parere integrato di cui all'art.19 della L.R. 19/1982; i soggetti gestori di servizi pubblici locali (Cesenatico Servizi; E-Distribuzione - Infrastrutture e Reti Italia, Area Regionale Emilia Romagna, Unità Territoriale Forlì -Cesena-Rimini; 2i Rete Gas, Centro Operativo di Cesenatico; Telecom Italia SpA; HERA S.p.A. Struttura Operativa Territoriale Forlì-Cesena; Rete-lit; Lepida; Acantho S.p.A.; Edison Next; Vodafone; e gli uffici comunali competenti (Settore 5 - Lavori Pubblici; Settore 3 - Polizia Locale), per acquisirne il parere di competenza ;

- in data 1 ottobre 2024 con determinazione n. 1173 si è conclusa con esito positivo la conferenza di servizi;

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

- il Consiglio Comunale con delibera n. 52 del 28 novembre 2024 ha adeguato la proposta alle prescrizioni del provvedimento di verifica di assoggettabilità ex art. 39 e a quelle riportate nella Determinazione n. 1173 del 1 ottobre 2024 di conclusione della Conferenza di Servizi, ed ha approvato la conseguente proposta di AO, autorizzando la relativa stipula (art. 38, c. 12 LR 24/2017);

- a seguito della stipula dell'AO, i suoi effetti giuridici decorreranno dal giorno delle pubblicazioni di cui all'art. 38, c. 14;

- nel corso della concertazione istituzionale sono stati approfonditi e concordati i contenuti dell'Accordo Operativo di seguito specificamente descritti:

1. Quanto alle previsioni edilizie ed urbanistiche dell'Accordo operativo sugli immobili privati:

sarà realizzato un intervento di sostituzione urbana, con:

1) demolizione del manufatto a colonia a cinque piani;

2) recupero del villino di cui alla scheda 82 del N2. Eu2 del Pug mediante restauro e risanamento conservativo, ad esclusione del corpo ad un piano che

sarà oggetto di ristrutturazione edilizia, e cambio di destinazione d'uso da colonia ad abitazione;

3) recupero del villino di cui alla scheda 83 del N2. Eu2 del Pug mediante restauro e risanamento conservativo e cambio di destinazione d'uso da colonia ad abitazione;

4) nuova costruzione di fabbricato residenziale plurimo costituito da due corpi a tre piani fuori terra uniti da un unico piano interrato a parcheggio;

5) 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. 33 unità immobiliari abitative distribuite in tre distinti fabbricati.

La St massima realizzabile per il nuovo condominio deriva dall'applicazione della tabella di rigenerazione di cui all'art. 2.4 delle Norme di Pug, ed è pari a mq. 3.662,22.

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

Mq. 3.966,85 di St;

Mq. 2.395,06 di SU;

Mq. 1.490,59 di SA;

Mq. 3.289,41 di SC

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 e sostituzione urbana a destinazione residenziale all'interno del T.U. (punti 1.4.2 e 5.3.12) con le seguenti risultanze:

QCC: Euro 298.228,73;

U1: Euro 40.676,30;

U2: Euro 52.627,92;

Il documento E1 – Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo - 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. 198,34;

Parcheggi Pubblici P2: mq. 991,71;

Verde Pubblico V: mq. 793,37;

Altre dotazioni AD: mq. 595,03;

5. Quanto al contributo ERS:

E' dovuto un contributo di Euro 259.087,00 (duecentocinquantanovemila ottantasette virgola zero zero), pari all'importo corrispondente alla realizzazione di una quota di alloggi ERS del 20% di quelli realizzabili nell'area di intervento, ai sensi dell'art.7.7, comma 2, lett. c, secondo punto delle Norme del PUG. Si è considerato: $20\% \times St \times Val. OMI \times 10\%$, dove:

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

4.050;

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

St = mq. 3.198,60

dove la St considerata è la superficie totale del solo fabbricato residenziale di nuova costruzione, privata della St relativa ai parcheggi pertinenziali posti a piano interrato. La superficie totale dei villini non partecipa al calcolo del contributo ERS in quanto tali manufatti avrebbero potuto essere recuperati a residenza anche senza il ricorso allo strumento dell'accordo operativo.

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

- I. rifacimento dei marciapiedi di viale Carducci e viale Milano per la porzione prospiciente il lotto di intervento (progettazione, realizzazione, direzione lavori e collaudo);
- II. marciapiedi di ambo i lati di viale dei Mille nel tratto compreso tra viale Trento e viale Milano (progetto di fattibilità tecnico-economica e partecipazione alla realizzazione);
- III. nuova piazza Guglielmo Marconi (partecipazione alla progettazione e alla realizzazione).

Per i punti II e III sopra riportati è previsto un contributo, a destinazione vincolata, pari ad Euro 337.560,00 (trecentotrentasettemilacinquecentosessanta virgola zero zero), ai fini del soddisfacimento del beneficio pubblico, per rispondere ai criteri di valutazione delle trasformazioni complesse previsti dal Documento di Valsat del PUG al punto 8.1, tra cui è richiesto il raggiungimento del valore delle opere pubbliche pari ad almeno il 15% dell'ammontare dell'investimento.

7. Quanto al soddisfacimento degli obiettivi contenuti nel documento di Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale St1 del PUG, il presente accordo intercetta molteplici politiche e azioni dei vari scenari strategici. Rispetto allo scenario della Città Resiliente, che promuove la rigenerazione della città pubblica e della città privata, sono messe in atto azioni atte alla riduzione dei rischi e all'adattamento ai cambiamenti climatici, mediante una progettazione degli edifici dagli standard prestazionali elevati da un punto di vista 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). Gli obiettivi dello scenario della Città del Mare sono perseguiti mediante la qualificazione della città pubblica, con la valorizzazione del lungomare attraverso la partecipazione al rifacimento di piazza Marconi. Con il recupero e la conservazione dei villini come testimonianza della città giardino di impianto ottonecentesco 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 delle alberature intorno all'area di intervento e lungo viale dei Mille.

5) che 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. 243 dell' 11 ottobre 2023 con cui

sono stati stabiliti i principali obiettivi della contrattazione;

- delibera di Giunta Comunale n. 60 del 20 marzo 2024 di espressione sulla proposta di accordo operativo;
- delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 27 marzo 2024, che si esprime favorevolmente in merito alla proposta di Accordo operativo;
- decreto del Presidente della Provincia di Forlì-Cesena n.114 del 29 ottobre 2024 recante il parere relativo alla verifica di assoggettabilità di cui all'art.39 della L.R.24/2017 e parere ai sensi dell'art. 5 della LR 19/2008 e ss.mm.ii in merito alla compatibilità delle previsioni di piano con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del Territorio;
- delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 28 novembre 2024 in cui il Comune ha adeguato l'Accordo alle prescrizioni di cui ai pareri della Provincia e della Conferenza di servizi e ha autorizzato la stipula dell'Accordo, a norma dell'art. 11, comma 4 bis della L. 241/1990 e ss.mm.ii,

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

TUTTO CIO' 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 LR 24/2017 e dell'art. 11 della L. 241/1990, ha valore ed effetti di piano urbanistico attuativo e di convenzione urbanistica, ed è soggetto prima della stipula alle forme di pubblicità, controllo e valutazioni previste dall'art. 38 della LR 24/2017.

2. Il presente Accordo operativo definisce consensualmente i contenuti del progetto di intervento urbanistico-edilizio denominato "*Rigenerazione urbana dell'area ex Colonia Bonomelli*" e gli obblighi assunti dal soggetto attuatore quali presupposti, condizioni e vincoli per la sua realizzazione, ai sensi e per gli effetti di legge (articolo 38, LR 24/2017).

3. L'intervento interessa il compendio immobiliare ubicato in **Comune di Cesenatico in Viale Carducci n.160-162, angolo Viale Milano, angolo Viale dei Mille n. 81**, di cui al punto 3) delle premesse, costituito da un'unità immobiliare già adibita a colonia, sviluppantesi su tre piani oltre il piano seminterrato e villino sviluppantesi su due piani oltre il piano seminterrato.

Il tutto risulta censito nel catasto fabbricati del Comune di Cesenatico come segue:

foglio 15

- **particella numero 73** - zona censuaria 1, categoria B/1, classe 2, mq. 12.449, superficie catastale totale mq. 2.851, rendita Euro 13.501,69;

- **particella numero 898** - zona censuaria 1, categoria A/7, classe 3, vani 13,5, superficie catastale totale mq. 391, totale escluse aree scoperte mq. 389, rendita Euro 2.614,56,

il tutto insistente su area pertinenziale coperta e scoperta distinta nel vigente catasto terreni del Comune di Cesenatico alla **partita 1, foglio 15, particella**

numero 73 di mq. 3.122 (ente urbano) e **particella numero 898** di mq. 1.074 (ente urbano),

confinante con Viale dei Mille, particella numero 74, Viale Giosuè Carducci, particella numero 933, Viale Milano, salvo altri.

Il suddetto compendio immobiliare è inserito, illustrato e rappresentato negli elaborati che rimangono depositati agli atti della delibera del Consiglio Comunale n. 52 del 28 novembre 2024.

Art. 3 – Documenti riferiti all'accordo

1. L'accordo è definito dal presente articolato, dalle premesse e dai documenti depositati presso il Comune ed ai quali l'accordo intende fare espresso riferimento:

A) - Progetto urbano

A1 – Relazione illustrativa della proposta di accordo

Relazione integrativa recepimento prescrizioni CdS e Decreto Provincia

A2 – Evoluzione storica degli immobili

A3 – Stato di fatto dell'area e planimetria catastale

A4 – Ex Colonia - Stato di fatto - 1:200

A5 – Villini - Stato di fatto - 1: 200

A6 – Progetto planivolumetrico – 1:500

A7 – Palazzine - Pianta dei diversi livelli – 1:200

A8 – Palazzine – Prospetti e sezioni

A9 – Villini – Stato di progetto - 1:200

A10 – Villini – Stato comparato – 1: 200

A11 – Viste del progetto - Confronto stato di fatto e stato di progetto

A12 – Estratti cartografici aggiornati del PUG

A13 – Documentazione fotografica

A14 – Verifica del TIR

A15 – Tavole dimostrative del calcolo delle superfici

A16 – Dichiarazione dei progettisti sull'inesistenza di vincoli e servitù sull'area di progetto

A17 - Sintesi della proposta di Accordo Operativo

A18 - Localizzazione passi carrai esistenti e di progetto

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

D1 – Verifica di non assoggettabilità

D2 – Valutazione preliminare di clima acustico

E) – Opere pubbliche

E1 - Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo

E2.1 – Progetto di fattibilità marciapiedi via dei Mille (elaborato grafico)

E2.2 - Progetto di fattibilità dei marciapiedi via dei Mille - Computo metrico e quadro economico.

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 al presente atto sotto la **lettera "A"** copia della **fideiussione** n. 9933777 stipulata in data 21 febbraio 2025 tra il soggetto attuatore e la "Cassa di Ravenna S.p.A. - Di-

rezione Generale".

Art. 4 – Specificazione dell'intervento

1. L'intervento oggetto del presente accordo è volto a rigenerare l'area dell'ex colonia Bonomelli, mediante la demolizione del manufatto esistente a cinque piani, il recupero attraverso il restauro e risanamento conservativo delle porzioni individuate alle schede 82 e 83 dell'elaborato N2. Eu 2 del Pug - e la nuova costruzione di un complesso condominiale articolato in due corpi fuori terra uniti da un unico piano interrato da destinare a residenza. L'intervento contribuisce alla rigenerazione della zona anche attraverso la riqualificazione delle strade adiacenti al lotto e al concorso e alla riqualificazione di piazza Marconi.

2. L'intervento è costituito in particolare dalle opere indicate nel seguente elenco, illustrate e precisate tecnicamente negli elaborati sopra elencati 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 A – Viale Carducci:

Superficie del lotto = mq. 592,26

St = mq. 316,34

Altezza del fabbricato = m. 8,90

Destinazione = Residenza

Unità immobiliari destinate a residenza = n. 2

Posti auto pertinenziali = n. 2

Superficie area cortilizia = mq. 405,18

Superficie a verde = mq. 220,46

a.1.2. Villino B – Via dei Mille:

Superficie del lotto = mq. 756,31

St = mq. 451,91, compreso il piano interrato

Altezza del fabbricato = m. 9,30

Destinazione = Residenza

Unità immobiliari destinate a residenza = n. 3

Posti auto pertinenziali = n. 3

Superficie area cortilizia = mq. 580,03

Superficie a verde = mq. 339,41

a.1.3. Fabbricato condominiale, corpi C e D – Viale Carducci – Via Milano - Via dei Mille:

Superficie del lotto = mq. 2.830,92

St (escluso garage) = mq. 3.198,60

St garage = mq. 1.567,89.

Altezza del fabbricato = m. 10,80

Destinazione = Residenza

Unità immobiliari destinate a residenza = n. 28

Posti auto pertinenziali = n. 48

Superficie parcheggi = mq 1.363,30

Superficie area cortilizia = mq. 1.896,92

Superficie a verde = mq. 872,77

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 di viale Carducci e viale Milano per

la porzione prospiciente il lotto di intervento. Costo presunto totale dell'opera pari a Euro 43.151,97 (quarantatremilacentocinquantuno virgola novantasette) comprensivo di spese tecniche e imprevisti. L'intervento sarà realizzato a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria, pari a Euro 40.676,30 (quarantamila seicentoseventasei virgola trenta).

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

b.2. Opere inerenti alle attrezzature e spazi collettivi

U2: Euro 52.627,92

b.3. Costo di costruzione

QCC: Euro 298.228,73

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, sottozona A - 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. 3.198,60 ai sensi della Tab.3 dell'art.7.6.1 delle Norme del Pug, sono dovute le seguenti dotazioni territoriali:

P1: mq. 159,93

P2: mq. 799,65

V: mq. 639,72

AD: mq. 479,79

per complessivi mq. 2.079,09

cui corrispondono i seguenti importi di monetizzazione:

P1: mq. 159,23 x €/mq 243,20 = Euro 38.894,98

P2: mq. 799,65 x €/mq 243,20 = Euro 194.474,88

V: mq. 639,72 x €/mq 243,20 = Euro 155.579,90

AD: mq. 479,79 x €/mq 243,20 = Euro 116.684,93

per complessivi Euro 505.634,69

c.2. Relativamente all'intervento sul villino 1:

in riferimento a St = mq. 316,34, ai sensi della Tab.3 dell'art.7.6.1 delle Norme del Pug, sono dovute le seguenti dotazioni territoriali:

P1: mq. 15,82

P2: mq. 79,08

V: mq. 63,27

AD: mq. 47,45

per complessivi mq. 205,62,

cui corrispondono i seguenti importi di monetizzazione:

P1: mq. 15,82 x €/mq 243,20 = Euro 3.847,42

P2: mq. 79,08 x €/mq 243,20 = Euro 19.232,25

V: mq. 63,27 x €/mq 243,20 = Euro 15.387,26

AD: mq. 47,45 x €/mq 243,20 = Euro 11.539,84

per complessivi Euro 50.007,03

c.3. Relativamente a intervento sul villino 2:

in riferimento a St = mq. 451,91, ai sensi della Tab.3 dell'art.7.6.1 delle Norme del Pug, sono dovute le seguenti dotazioni territoriali:

P1: mq. 22,60

P2: mq. 112,98

V: mq. 90,38

AD: mq. 67,79

per complessivi mq. 293,74
cui corrispondono i seguenti importi di monetizzazione:
P1: mq. 22,60 x €/mq 243,20 = Euro 5.496,32
P2: mq. 112,98 x €/mq 243,20 = Euro 27.476,36
V: mq. 90,38 x €/mq 243,20 = Euro 21.980,42
AD: mq. 67,69 x €/mq 243,20 = Euro 16.462,21
per complessivi Euro 71.437,93

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 a una St = mq. 3.198,60 del condominio (si veda il punto 4) delle premesse) il contributo sostitutivo alla realizzazione di un numero di alloggi ERS pari al 20% di quelli realizzabili nell'area di intervento ammonta a: d.1. = Euro 259.087,00;

e. contributo alla Città Pubblica - a destinazione vincolata - per la partecipazione alla riqualificazione dei marciapiedi pubblici di viale dei Mille (ambo i lati) nel tratto compreso tra viale Trento e viale Milano e per la partecipazione ai costi di progettazione e realizzazione della nuova piazza G.Marconi, a soddisfacimento dei criteri di valutazione degli Accordi operativi di cui al punto 8.1 del Documento di Valsat del Pug:

e.1. Euro 337.560,00.

3. Il presente accordo non ha valore di titolo abilitativo edilizio. La documentazione depositata relativa al progetto edilizio ed urbano non possiede la completezza, gli approfondimenti e tutte le autorizzazioni e i nulla osta necessari al rilascio o all'efficacia di un titolo abilitativo, ma ha valenza ai fini dell'individuazione dei parametri edilizi e degli elementi che consentano la valutazione del beneficio pubblico correlato all'intervento edilizio privato.

Pertanto per l'attuazione degli interventi sarà necessaria la presentazione delle opportune pratiche edilizie attraverso la modulistica regionale completa di tutti gli allegati previsti per legge, cui seguirà un'istruttoria tecnica per il rilascio del titolo o per il controllo della sua efficacia. Si rimanda quindi alla presentazione dei titoli edilizi le verifiche di dettaglio e le verifiche dei parametri edilizi non dimostrati al livello di progettazione degli elaborati dell'accordo.

In sede di titolo abilitativo dovrà inoltre essere verificato il recepimento delle prescrizioni riportate nella determinazione n. 1173 del 1 ottobre 2024 di conclusione della Conferenza di Servizi e quelle di cui al Decreto del Presidente della Provincia di Forlì-Cesena n. 114 del 29 ottobre 2024 che non sono state inserite nell'adeguamento degli elaborati dell'accordo allegati alla DCC di autorizzazione alla stipula, o che richiedono/permettono la messa in atto di misure e accorgimenti successiva alla stipula dell'atto.

Altresì, in sede di istruttoria delle pratiche edilizie private, i progetti dovranno essere sottoposti a parere della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio, nel rispetto delle prescrizioni del parere espresso dalla stessa Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio in data 7 marzo 2024 (verbale prot. 11780/24).

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 LR 23/2004, 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 di riferimento del 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 DM 1444/1968, 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 di riferimento del presente accordo.

6. In riferimento alle recinzioni, rappresentate schematicamente, si precisa dovranno rispettare le prescrizioni regolamentari comunali, con altezza derogabile laddove richiesto dal rispetto del tirante idrico di riferimento; in ogni caso eventuali porzioni di recinzione che supereranno l'altezza di m 1,50 non potranno essere realizzate con elementi chiusi e opachi.

Art. 5 – Obbligazioni del soggetto attuatore

1. Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per gli aventi causa, a qualsiasi titolo, ad attuare l'intervento oggetto dell'accordo nel rispetto di tutti i termini, condizioni e tempi, definiti nel presente atto e specificati negli elaborati tecnici di riferimento.

2. Il soggetto attuatore si obbliga a corrispondere al Comune il contributo di costruzione e gli altri oneri finanziari correlati ai singoli titoli abilitativi occorrenti per l'attuazione dell'intervento, oggetto dell'accordo, secondo la disciplina vigente al momento del rilascio dei titoli, fatto salvo lo scomputo relativo ai costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

3. Il soggetto attuatore si obbliga, nell'esecuzione di tutti i lavori attuativi dell'intervento, ad assumere ogni misura idonea a garantire la sicurezza dell'ambiente di lavoro ed a preservare l'incolumità e la salute pubblica, i beni e le attività, nelle aree coinvolte, sia pubbliche sia private.

4. Con riferimento alle opere di urbanizzazione, di cui all'articolo 4, comma 2, lettera b), il soggetto attuatore si obbliga:

a) ad assumere a proprio carico ogni costo e attività necessari alla regolare realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria individuate nell'elaborato E1, senza altro corrispettivo se non lo scomputo del contributo di costruzione. L'importo da porre a scomputo del contributo di costruzione è rappresentato dal costo di realizzazione delle opere determinato dal progetto di fattibilità tecnica ed economica redatto ai sensi del vigente Codice dei contratti pubblici (di seguito D.Lgs. 36/2023), ed è soggetto a conguaglio a opere realizzate e collaudate;

b) a presentare al Comune il titolo abilitativo edilizio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui alla lett. a) precedente e ad ottenere il suo rilascio prima della presentazione dei titoli edilizi privati;

c) a provvedere alla direzione dei lavori ed alla loro esecuzione a regola

d'arte, in conformità al progetto di cui al titolo abilitativo edilizio di cui alla precedente lettera b);

d) a provvedere alle spese di esecuzione del collaudo delle opere pubbliche, operato dai collaudatori nominati dal Comune a norma dell'art. 116, D.Lgs. 36/2023, provvedendo altresì entro i termini generali previsti dal presente accordo, nonché entro i termini specifici fissati nel caso dal Comune, alla risoluzione di ogni eventuale difformità rilevata in sede di collaudo;

e) a pagare il contributo di costruzione a conguaglio qualora l'importo delle opere collaudate positivamente risulti inferiore all'importo scomputato;

f) a farsi carico della manutenzione e di ogni ulteriore onere e responsabilità riguardante le opere e le relative aree, fino a quando non sarà intervenuta la riconsegna al Comune delle aree pubbliche oggetto di interventi.

5. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere saranno precisate nel titolo abilitativo edilizio 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.

6. 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 dal soggetto attuatore senza altro esigere. Qualora l'onere aggiuntivo risulti superiore, la realizzazione delle modifiche comporterà un corrispettivo, a favore del soggetto attuatore, da determinare in sede negoziale integrativa del presente accordo.

7. Il soggetto attuatore si obbliga ad assolvere gli adempimenti e a farsi carico degli interventi riguardanti le reti impiantistiche modificate o indotte dai nuovi insediamenti - tra cui quelle degli impianti elettrici - ricadenti in aree pubbliche o private.

8. Il soggetto attuatore si obbliga a rispettare le prescrizioni e ad ottemperare agli adempimenti di cui alla determinazione n. 1173 del 1 ottobre 2024 di conclusione della Conferenza di Servizi e dei pareri allegati.

9. Il soggetto attuatore si obbliga a ottemperare agli adempimenti e rispettare le prescrizioni di cui al Decreto del Presidente della Provincia di Forlì-Cesena n. 114 del 29 ottobre 2024. In particolare modo, relativamente alla prescrizione di cui al punto A.4 Monitoraggio, il soggetto attuatore si impegna a integrare il monitoraggio rispetto a quanto previsto nel Rapporto Ambientale, con il monitoraggio degli indicatori e le modalità che seguono:

- livello di congestione della rete stradale intorno al comparto, con misurazione dei flussi di traffico giornalieri da effettuare in periodo luglio-agosto, da effettuare e rendicontare annualmente al Comune per tre anni dalla data di fine lavori relativa al nuovo edificio residenziale;

- stato di sviluppo delle aree verdi e delle alberature delle aree private e dei Viali Carducci, Milano e Mille prospicienti l'area di intervento, verificando lo stato di salute e accrescimento delle piante, le attività di manutenzione operata, il funzionamento del sistema di irrigazione e la sostituzione di eventuali fallanze, da rilevare e rendicontare al Comune con cadenza almeno annuale, al fine di garantire il mantenimento della dotazione ecologica dell'ambito: per tre anni dalla data di fine lavori relativa al nuovo edificio residenziale;

- rispetto del clima acustico, con rilevamenti del clima acustico da effettuarsi in seguito all'attuazione dell'intervento durante la stagione estiva, nel periodo di maggiore affluenza turistica. Gli approfondimenti andranno riferiti alla rumorosità in corrispondenza degli edifici residenziali del comparto, a verifica delle valutazioni riportate negli studi acustici presentati e come integrati, individuando le eventuali risoluzioni ritenute necessarie, fermo restando le condizioni e il recepimento delle indicazioni progettuali di contenimento e mitigazione acustica contenute nel parere ARPAE, acquisito al prot. prov.le n. 25354 del 17 settembre 2024. Tale monitoraggio acustico andrà effettuato e trasmesso al Comune a seguito della fine lavori del nuovo edificio residenziale.

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 al soggetto attuatore 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 viale dei Mille ambo i lati nel tratto compreso tra viale Milano e viale Trento, e alla riqualificazione di piazza G. Marconi.
4. A integrare il monitoraggio dell'intervento con un report annuale del livello di incidentalità della rete stradale intorno al comparto di intervento per un periodo di tre anni dalla data di fine lavori relativa al nuovo edificio residenziale.

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. Il Soggetto attuatore assicura la compiuta attuazione dell'intervento oggetto dell'accordo, in tutte le sue parti e fasi, entro il periodo di validità dell'accordo, assicurando in particolare il rispetto dei seguenti termini temporali e condizioni:

I) corresponsione della somma di Euro **337.560,00** (trecentotrentasettemila cinquecentosessanta virgola zero zero) indicata al precedente art. 4 comma 2 lett.e, relativa al contributo per la Città pubblica.

Tale somma risulta versata dal soggetto attuatore al Comune di Cesenatico che, come sopra rappresentato ne rilascia **quietanza**, a mezzo di un bonifico bancario di pari importo effettuato in data 27 febbraio 2025, valuta beneficiario 27 febbraio 2025, in favore del conto corrente IBAN IT 14L0623024002000030491968 - Credit Agricole Italia S.p.A., Sport. 12750

Ufficio Banche - intestato alla Tesoreria Comunale di Cesenatico TRNID: 25058015767;

II) corresponsione delle somme indicate al precedente art. 4 comma 2 lett.c.1, c.2 e c.3 relative alla monetizzazione delle dotazioni territoriali, per un totale di Euro 627.079,65 (seicentoventisettemilasettantanove virgola sessantacinque), con le seguenti modalità:

- somma di **Euro 62.707,97** (sessantaduemilasettecentosette virgola novanta-sette), pari al 10% (dieci per cento) del totale.

Tale somma risulta versata dal soggetto attuatore al Comune di Cesenatico che, come sopra rappresentato ne rilascia **quietanza**, a mezzo di un bonifico bancario di pari importo effettuato in data 27 febbraio 2025, valuta beneficiario 27 febbraio 2025, in favore del conto corrente IBAN IT 14L0623024002000030491968 - Credit Agricole Italia S.p.A., Sport. 12750 Ufficio Banche - intestato alla Tesoreria Comunale di Cesenatico TRNID: 25058015860;

- somma di Euro 250.831,86 (duecentocinquantamila ottocentotrentuno virgola ottantasei), pari al 40% (quaranta per cento) del totale, sarà 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 Euro 313.539,82 (trecentotredicimilacinquecentotrentanove virgola ottantadue), pari al 50% (cinquanta per cento) 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 parziale di manufatto a colonia, con restauro e risanamento conservativo del villino originario e ristrutturazione del corpo a un piano; SCIA per restauro e risanamento conservativo del villino su viale dei Mille; SCIA per nuova costruzione di fabbricato residenziale) 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 3 (tre) dalla stipula dell'accordo, pena la decadenza dell'Accordo;

III) corresponsione della somma di Euro 259.087,00 (duecentocinquantanovemilaottantasette virgola zero zero) indicata al precedente art. 4 comma 2 lett.d, relativa al contributo ERS, con le seguenti modalità:

l'importo di **Euro 25.908,70** (venticinquemilanovecentootto virgola settanta), pari al 10% del totale, viene versato dal soggetto attuatore al Comune di Cesenatico che, come sopra rappresentato ne rilascia **quietanza**, a mezzo di un bonifico bancario di pari importo effettuato in data 27 febbraio 2025, valuta beneficiario 27 febbraio 2025, in favore del conto corrente IBAN IT 14L0623024002000030491968 - Credit Agricole Italia S.p.A., Sport. 12750 Ufficio Banche - intestato alla Tesoreria Comunale di Cesenatico TRNID: 25058015891;

- somma di Euro 103.634,80 (centotremilaseicentotrentaquattro virgola ottanta), pari al 40% del totale, sarà corrisposta 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 Euro 129.543,50 (centoventinovemilacinquecentoquarantatre vir-

gola cinquanta), pari al 50% del totale, sarà corrisposta 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) di cui all'art. 4 c. 2 del presente accordo, 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 LR 24/2017 necessari alla realizzazione di tutte le opere private entro i termini di validità dell'accordo;

VI) riconsegna delle aree pubbliche oggetto di interventi, entro mesi due (2) dalla determinazione di approvazione del collaudo da parte del responsabile o del Dirigente del Settore Lavori Pubblici;

VII) 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. Il soggetto attuatore, 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, ha presentato, entro tre mesi dalla pubblicazione della DCC di approvazione ed autorizzazione alla stipula dell'accordo operativo e comunque prima della stipula dell'Accordo stesso, fidejussione n. 9933777 del 21 febbraio 2025 a favore del Comune, come sopra allegata sotto la lettera "A" all'articolo 3), punto 3. del presente atto, avente valore coperto di Euro 840.701,96 (ottocentoquarantamila settecentouno virgola novantasei) 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) Euro 43.151,97 (quarantatremilacentocinquantuno virgola novantasette) pari al 100% del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (marciapiedi di viale Carducci e viale Milano antistanti il lotto di intervento), comprensivo di spese tecniche, imprevisti e IVA al 10%);

b) Euro 564.371,69 (cinquecentosessantaquattromila trecentosettantuno virgola sessantanove), pari al 90% del valore delle dotazioni pubbliche (P1, P2, V, AD) di cui all'art. 4, comma 2 lett.c).;

c) Euro 233.178,30 (duecentotrentatremilacentosettantotto virgola trenta), 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 al collaudo delle opere pubbliche e alla riconsegna delle aree comunali di cui all'articolo 4, comma 2, punti b.1. e

b.2., in coerenza al principio di cui all'articolo 25, comma 1, lettera a), LR 15/2013, e 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 8 a copertura dei costi inerenti alle dotazioni territoriali che risultino non completate, o non assolte, e a copertura di ogni danno o maggiore onere a carico del Comune derivante dalla risoluzione dell'accordo.

Art. 11 – Trasferimento degli obblighi

1. In caso di alienazione delle aree oggetto dell'accordo, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore si trasferiscono agli aventi causa. Il nuovo soggetto attuatore si intende obbligato per tutto quanto specificato nel presente accordo anche con riferimento ad eventuali opere già realizzate.

2. In caso di trasferimento di proprietà le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non potranno essere estinte se non dopo che l'avente causa abbia prestato a sua volta idonee garanzie in sostituzione.

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

a) le nuove garanzie;

b) la dichiarazione del subentrante che attesta la totale assunzione degli impegni assunti dal precedente soggetto attuatore con il presente accordo;

c) l'informazione antimafia non interdittiva relativa al subentrante, ai sensi dell'art. 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011 s.m.i. (Codice delle leggi antimafia);

d) la documentazione relativa alla comprovata capacità economica del nuovo soggetto attuatore.

Art. 12 – Oneri tributari e trascrizione

1. Le spese di bollo, registrazione e trascrizione e ogni altro onere tributario relativo e conseguente al presente atto sono assunti dal soggetto attuatore, il quale può avvalersi dei benefici e delle agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

2. Il soggetto attuatore autorizza la trascrizione del presente accordo nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore da ogni relativa responsabilità.

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

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

1334 del codice civile.

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

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

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

b) per il soggetto attuatore: panda.sas@pec.it.

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

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

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).

Ai sensi delle normative su "Protezione dei Dati Personali" ed "Antiriciclaggio", le parti dichiarano che le informazioni ed i dati forniti sono aggiornati e dichiarano di essere state ben informate circa trattamento, conservazione e comunicazione dei propri dati personali, consentendo che tali dati potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi a quest'atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali conseguenti.

I comparenti dispensano me Notaio dalla lettura dell'allegato.

Questo atto, in parte scritto da persona di fiducia con sistemi informatici ed in parte manoscritto da me Notaio su dieci fogli, per pagine trentasette e parte della presente, è stato da me Notaio letto ai comparenti, che hanno dichiarato di approvarlo e viene sottoscritto alle ore 15,50 (quindici e minuti cinquanta).

F.to Chiara Benaglia

F.to

F.to

Certifico io sottoscritto, dott. [REDACTED], notaio in Forlì, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini, che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale nei miei atti con gli annessi allegati su supporto cartaceo, ai sensi dell'art. 23 D.Lgs. 7-3-2005 n. 82 e art. 68-ter, L. 16-2-1913 n. 89.

Forlì, li 12 (dodici) marzo 2025 (duemilaventicinque) nel mio studio in [REDACTED]

Firmato digitalmente: [REDACTED]