

ACCORDO DI PROGRAMMA AI SENSI DELL'ART. 34 D.LGS. N. 267/2000 PER LA RIMODULAZIONE DEL PRECEDENTE ACCORDO DI PROGRAMMA RIGUARDANTE IL RECUPERO E LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBITO DELLA "COLONIA VERONESE" SOTTOSCRITTO IN DATA 17.12.2004 DA COMUNE DI CESENATICO, PROVINCIA DI FORLI'-CESENA, REGIONE EMILIA ROMAGNA E SOGGETTI PRIVATI ATTUATORI

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventisei il giorno ventisette del mese di gennaio.

27-01-2026

In Cervia, Piazza Andrea Costa n. 5.

Avanti a me Dottor RICCARDO MONTANARI, Notaio in Cervia, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Ravenna, sono presenti

da una parte

- **"COMUNE DI CESENATICO"** con sede in Cesenatico (FC), Via Marino Moretti n. 4, codice fiscale 00220600407, che si costituisce a mezzo del Sindaco GOZZOLI MATTEO, nato a Rimini l'8 gennaio 1986, domiciliato per la carica presso la sede dell'ente rappresentato, competente alla sottoscrizione del presente atto in base agli artt. 44, comma 1 lettere a) h), e 63 dello Statuto comunale approvato con deliberazione consiliare n. 123 del 27 settembre 1991 e successive modifiche e integrazioni, il quale agisce in conformità alle deliberazioni del Consiglio Comunale n. 13 del 31 marzo 2025 e n. 45 del 30 settembre 2025 e agli indirizzi espressi dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 41 del 19 febbraio 2025;

- **"PROVINCIA DI FORLI'-CESENA"** con sede in Forlì (FC), Piazza Morgagni n. 9, codice fiscale 80001550401, che si costituisce a mezzo del Presidente della Provincia LATTUCA ENZO, nato a Cesena (FC) il 9 febbraio 1988, domiciliato per la carica presso la sede dell'ente rappresentato, competente alla sottoscrizione del presente atto in base agli artt. 10, comma 2, e 11, comma 3 lettera f), dello Statuto provinciale approvato con deliberazione dell'assemblea dei sindaci n. 39214/1 del 30 aprile 2015, il quale agisce in conformità e attuazione del Decreto del Presidente n. 95 del 10 ottobre 2025, pubblicato all'Albo pretorio e immediatamente efficace;

e dall'altra

in seguito denominati anche "soggetti attuatori":

- **"HOTEL PALACE S.R.L."** con sede in Cervia (RA), località Milano Marittima, Viale Due Giugno n. 60, capitale sociale Euro 14.484,00 interamente versato, numero di codice fiscale, partita IVA e iscrizione nel Registro delle Imprese di Ferrara e Ravenna 02332270400, R.E.A. RA-180485, che si costituisce a mezzo dell'Amministratore unico e legale

rappresentante PERUGINI LUCIANA, nata a

il

domiciliata per la carica presso la sede della società, la quale agisce in forza dei poteri attribuiti alla stessa dal vigente statuto; "HOTEL PALACE S.R.L." interviene quale proprietaria delle aree distinte nel Catasto Terreni del Comune di Cesenatico al foglio 9 particelle 2551 di mq. 5577, 604 di mq. 8097, 2812 di mq. 1801, 2811 di mq. 76, 2813 di mq. 102 e 2649 di mq. 24, facenti parte del comparto assoggettato all'ex Piano particolareggiato N. 10 e all'Accordo di Programma di cui al presente atto e ove sorge il complesso alberghiero denominato "Grand Hotel Da Vinci" (ex "Colonia Veronese") in Viale G. Carducci n. 7 a Cesenatico distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 9 particelle graffate 604 subalterno 3 - 2551 subalterno 6 (già particelle graffate 604 subalterno 2 - 2551 subalterno 5) e particella 2649 subalterni 1 e 2 - proprietà pervenuta per acquisto con atto a rogito del Notaio Paolo Mario Plessi di Conselice in data 20 luglio 2007 rep. n. 75054/25095 trascritto a Forlì il 18 settembre 2007 art. 10573 annotato di cancellazione di condizione sospensiva in data 13 maggio 2008 art. 1624;

- "GLM S.R.L." con sede in Forlì (FC), Via Carlo Forlanini n. 5, capitale sociale Euro 254.410,00 interamente versato, numero di codice fiscale, partita IVA e iscrizione nel Registro delle Imprese della Romagna-Forlì-Cesena e Rimini 04399100405, R.E.A. FO-408496, che si costituisce a mezzo dell'Amministratore unico e legale rappresentante MANTOVANI GIANLUCA, nato il , domiciliato per la carica presso la sede della società, il quale agisce in forza dei poteri attribuiti allo stesso dal vigente statuto; "GLM S.R.L." interviene quale proprietaria dell'immobile ubicato a Cesenatico in Viale G. Carducci n. 5 insistente sull'area distinta nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 9 particella 66 di mq. 1315 e distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 9 particella 66 subalterno 2, proprietà pervenuta per acquisto con atto a rogito del Notaio Antonio Porfiri di Cesena in data 7 marzo 2008 rep. n. 204690/43001 trascritto a Forlì il 27 marzo 2008 art. 3684 e successivo atto di fusione per incorporazione a rogito del Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 26 giugno 2018 rep. n. 40246/19545 trascritto a Forlì il 29 giugno 2018 art. 7209;

- , nata a il ,
codice fiscale e nato
a) il codice
fiscale , coniugi in regime di comunione
legale dei beni, residenti ,

che si costituiscono a mezzo della procuratrice

nata a) il ..
, residente a (FC),

... , la quale agisce in forza dei poteri alla stessa attribuiti con procura speciale a rogito del Notaio Maria Chiara Scardovi di Cesena in data 12 novembre 2025 rep. n. 161484 e con procura speciale a rogito del Notaio Guido Gilardoni di Roma in data 19 gennaio 2026 rep. n. 58652 che, in originale e copia cartacea conforme alla copia autentica contenuta su supporto informatico, si allegano al presente atto sotto le **lettere "X" e "Z"**, procure che la procuratrice dichiara essere a tutt'oggi valide, efficaci e non revocate;

e
intervengono, a mezzo come sopra, quali proprietari dell'immobile ubicato a Cesenatico in Viale G. Carducci n. 3 insistente sull'area distinta nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 9 particella 307 di mq. 682 e distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 9 particella 307 subalterni 6, 7, 8, 9, proprietà pervenuta per acquisto compiuto dalla sola con atto a rogito del Notaio Maria Chiara Scardovi di Cesena in data 29 luglio 2009 rep. n. 133446/16097 trascritto a Forlì il 13 agosto 2009 art. 9402, i cui effetti giuridici, in conseguenza dell'operatività del regime legale della comunione dei beni ai sensi della Legge n. 151/1975, si sono prodotti anche a favore del coniuge ; a seguito di ciò si precisa che le espressioni o " contenute nel seguito del presente atto dovranno sempre intendersi come indicazione di entrambi i coniugi e

I componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto al quale il Comune di Cesenatico

PREMETTE QUANTO SEGUE

- in data 02/02/2004 al prot. n.2200 e 2278 il Comune di Cesenatico ha promosso un Accordo di Programma ai sensi dell'art.40 comma V L.R. n.20 del 24 marzo 2000 e ss.mm.ii. per il Recupero e la Riqualificazione dell'ambito della Colonia Veronese;
- in data 17/12/2004 è stato sottoscritto tra il Comune di Cesenatico, la Regione Emilia-Romagna e la Provincia Forlì-Cesena l'Accordo di Programma in variante al PTCP e al PRG per il Recupero e la Riqualificazione dell'ambito della Colonia Veronese, ai sensi dell'ex art. 40 della L.R. N. 20/2000, costituito da un edificio principale adibito a Colonia marina e da due "villini" adibiti ad uso residenziale con relative aree pertinenziali;
- con deliberazione di Consiglio Comunale di Cesenatico n. 104 del 21/12/2004 il Consiglio Comunale ha ratificato l'Accordo di programma di cui sopra, sottoscritto il 17/12/2004, producendo conseguentemente la variazione allo strumento urbanistico comunale;
- con deliberazione Consiliare n. 2096 del 13/01/2005, la

Provincia Forlì-Cesena ha ratificato l'assenso alla conclusione dell'Accordo di Programma, alla variante al P.T.C.P. e P.R.G., già espresso con la sottoscrizione dell'Accordo medesimo il 17/12/2004;

- con Decreto n. 64 del 03/03/2005 il Presidente della Giunta Regionale ha approvato l'Accordo di Programma; tale Decreto ha prodotto l'effetto di approvazione delle modifiche cartografiche al P.T.C.P. e al P.R.G., approvazione del Piano particolareggiato n. 10 e di dichiarazione di pubblica utilità/urgenza/indifferibilità ai lavori;

- con Decreto di vincolo culturale n. 143 del 31/03/2005 trascritto a Forlì in data 08/08/2005 art. 9932, gli immobili identificati catastalmente al Fg. 9, ex particella n. 62, parte delle particelle 66 e 307 (in particolare per una profondità verso est pari a mt. 27 misurati dal confine della particella con il Viale Carducci), e 604, facenti parte del sopra citato compendio immobiliare denominato "Colonia Veronese", sono stati dichiarati di interesse storico-artistico ai sensi degli artt. 10 e 12 del Dlgs n. 42/2004;

- con Atto di compravendita del 25/11/2005 a rogito del Segretario Comunale Dott. Mei Francesco, Repertorio n. 5729, registrato a Cesena in data 01/12/2005 al n. 2045 e trascritto a Forlì il 13/12/2005 al n. 14174, il Comune di Cesenatico vendeva alla Società "Il Porto di Leonardo s.p.a." il compendio immobiliare denominato "Colonia Veronese", composto dagli immobili identificati catastalmente al Fg. 9, ex particelle nn. 62, 66, 307, 604, 578, 456 e 603;

- con atto del 20/07/2007 Repertorio n. 75054/25095, registrato a Lugo il 27 luglio 2007 al n. 4114 serie 1T e trascritto con nota 18 settembre 2007 art. 10573, la Società "Il Porto di Leonardo s.p.a." vendeva alla Società "Hotel Palace s.r.l." porzioni del complesso denominato "Colonia Veronese", costituite dal corpo edilizio principale con accesso dal Viale Carducci n. 7, adibito a Colonia marina con adiacenti aree pertinenziali, ovvero gli immobili identificati catastalmente al Fg. 9, ex particelle nn. 62/118 e 2522, oltre ai terreni insistenti al Fg. 9, ex particelle nn. 62, 604, 578, 456 e 603;

- con atto del 07/03/2008 Rep. 204.690 fascicolo 43.001 la società "The White House S.R.L" acquistava dalla società "Il Porto di Leonardo S.p.a" il villino al civico 5, distinto al Catasto Fabbricati al Fg.9 particella 66 sub. 1;

- con atto del 31/03/2009 Rep. 209.284 fascicolo 45.511, acquistava dalla società "Il Porto di Leonardo S.p.a" il villino al civico 3, distinto al Catasto fabbricati al Fg.9 particella 307 sub. 3 e 4 (oggi particella 307 sub. 6 e 7);

- con atto del 29/07/2009 Rep. 133.446 raccolta 16.097, vendeva a a il villino al civico 3 con annesso servizio in corpo staccato, distinto al Catasto fabbricati al Fg.9 particella 307 sub. 3, 4 e 5 (oggi subalterni 6 e 7);

- gli immobili oggetto del suddetto Accordo di Programma sono attualmente identificati catastalmente:

- ° al Foglio 9 con le particelle 2551, 604 e 2649 - di proprietà della Soc. HOTEL PALACE s.r.l. - ove è localizzato il fabbricato denominato Grand Hotel Da Vinci (ex Colonia Veronese) sito in Viale G. Carducci n. 7;
- ° al Foglio 9 con la particella 66 - di proprietà della G.L.M. S.R.L - ove è collocato in Viale G. Carducci n. 5 un "villino" per il quale l'art. 2, lettera c, dell'Accordo di Programma, riconosceva la vocazione residenziale con la possibilità di interventi di restauro e risanamento conservativo;
- ° al Foglio 9 con la particella 307 - di proprietà di - ove è collocato in Viale G. Carducci n. 3 un "villino" per il quale l'art. 2, lettera c, dell'Accordo di Programma, riconosceva la vocazione residenziale con la possibilità di interventi di restauro e risanamento conservativo;

- in data 15/06/2007 veniva stipulata fra il Comune di Cesenatico e la Società "Il Porto di Leonardo s.p.a." (allora soggetto attuatore), convenzione urbanistica Rep. 6179 registrata a Cesena il 20/06/2007 al n. 924 mod. 1 e trascritta a Forlì il 06/07/2007 al n. 13660/7947 per l'attuazione dell'intervento nel comparto assoggettato a Piano Particolareggiato n. 10 ai sensi dell'art. 168 delle N.T.A. di P.R.G.;

- in data 02/07/2013 veniva rilasciato Permesso di Costruire n. 24, avente per oggetto "Ampliamento, sopraelevazione e cambio di destinazione d'uso da colonia ad albergo, in variante al P.C. 67/2010";

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 206 del 10/07/2017 è stato prorogato il termine per il completamento degli adempimenti previsti dalla Convenzione per l'attuazione dell'intervento nel comparto assoggettato a Piano Particolareggiato n. 10 dell'art. 168 della N.T.A. del P.R.G. di Cesenatico - Area Ex Colonia Veronese, avente Rep. n. 6179 del 15/06/2007, ai sensi del D.L. 21 giugno 2013 n. 69, convertito in L. 9 agosto 2013 n. 98; il termine è stato prorogato di tre anni sino al 14/06/2020; le proroghe successivamente concesse rispettivamente dal D. L. 18/2020, dall'art. 10, comma 4-bis, del D.L. n. 76/2020, dalla L. n. 51/2022, così come modificata dalla L.n. 14/2023, il D.L. 181/2023 ed infine il Decreto c.d. "Milleproroghe" convertito nella Legge n.18/2024 protraggono il termine di validità della sopra citata convenzione sino

al 14/09/2026;

- l'Accordo di Programma ha dettato una specifica disciplina urbanistica sugli immobili e sulle aree ricadenti all'interno del Piano Particolareggiato n. 10, e in particolare l'art.9 obbligava il soggetto attuatore a presentare un progetto esecutivo, in coerenza con il progetto assentito dalle Amministrazioni firmatarie, che prevedesse:

- ai sensi dell'art. 2, lett. a), "il Recupero dell'immobile già destinato a Colonia Marina denominato "Veronese" finalizzato all'insediamento di una funzione di tipo ricettivo ordinario, con l'ampliamento al piano terreno nella corte interna per una funzione destinata alla ristorazione, con ripristino del padiglione Liberty nella sua forma originaria con l'utilizzo a camere, servizi e solarium a servizio della ricettività";

- ai sensi dell'art. 2, lett. b), il "potenziamento ed implementazione della funzione alberghiera e della potenzialità del complesso mediante la realizzazione di una parte destinata a suites e di spazi destinati alla convegnistica e all'esposizione; realizzazione di strutture interrato destinate a servizi e parcheggio pertinenziale; riqualificazione degli spazi esterni mediante formazione di parcheggi a raso, aree a verde attrezzato, soggiorno all'aperto, piscina e solarium e viabilità interna di distribuzione";

- ai sensi dell'art. 2, lett. d), la "destinazione di parte della corte attuale per una superficie di 3.655 mq circa, al soddisfacimento degli standard di verde e parcheggio pubblico, da realizzarsi in modo integrato e funzionale al progetto di riqualificazione della adiacente fascia ex demaniale (ora denominata "Giardini a Mare"), già in corso di attuazione per stralci";

- ai sensi dell'art. 2, lett. e), "la realizzazione di opere varie, utili per la funzionalità del complesso e per il suo inserimento nell'ambito circostante, di complessivo interesse pubblico quali: parcheggi stradali e coerente integrazione e miglioramento della viabilità adiacente".

Inoltre, l'Accordo di programma:

- obbligava il soggetto attuatore, ai sensi dell'art. 9 comma 2, a conformarsi alle prescrizioni sul progetto o sui progetti eventualmente emanate dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di Ravenna;

- obbligava il soggetto attuatore, ai sensi dell'art. 9 comma 4, a progettare ed eseguire le opere infrastrutturali sulla base delle indicazioni degli organi all'uopo preposti dal Comune in modo integrato con lo stesso;

- all'art. 9 comma 8, stabiliva di concedere l'uso al Comune di Cesenatico delle superfici dedicate alla convegnistica, ovvero all'esposizione, per almeno anni 20 (venti),

completato l'intervento con tempi e modalità stabilite in Convenzione;

- ai sensi dell'art. 2, lett. c), prevedeva il "riconoscimento della vocazione residenziale dei due villini con le loro rispettive aree di pertinenza come progettualmente ridefinite e la loro destinazione con detta funzione residenziale ad intervento di restauro e risanamento conservativo".

La Convenzione Urbanistica del 15/06/2007 di cui al Rep. 6179, registrata il 20/06/2007 sottoscritta per l'attuazione del Piano Particolareggiato n. 10, riportava inoltre all'art. 4, l'obbligo per il soggetto attuatore di realizzare opere di urbanizzazione primaria inerenti:

- al soddisfacimento degli standard di verde e parcheggio pubblico, di opere relative alla formazione di parcheggio pubblico alberato con stalli pavimentati in materiale permeabile ed aiuole piantumate da realizzarsi in modo integrato e funzionale al progetto di riqualificazione della adiacente fascia ex demaniale, oltre ad altre opere di Urbanizzazione primaria e secondaria.

Al fine dell'attuazione degli interventi:

- il soggetto attuatore ha prestato fideiussione bancaria a favore del Comune di Cesenatico per l'importo di Euro 800.000,00 a garanzia del rispetto degli obblighi di presentazione del progetto esecutivo, sottoscrizione della Convenzione e completamento di tutte le opere previste nel progetto riguardante il complesso immobiliare "Colonia Veronese";

- il soggetto attuatore ha prestato garanzia, costituita da una cauzione conteggiata sul 70% del costo presunto delle opere di urbanizzazione primaria come da allegato all'Accordo di Programma, pari a Euro 532.560,00;

tali fideiussioni sono state poi sostituite, in sede di rilascio del PC 2013, con fideiussione unica del 02/07/2013 rilasciata dalla Società Reale Mutua di Assicurazioni per un importo di 1.534.314,91 ai fini del rilascio del Permesso di Costruire n.24/2013.

A seguito della stipula della Convenzione, per il comparto turistico sono stati presentati/ottenuti i seguenti titoli abilitativi relativi alla struttura ricettiva:

- ° D.I.A. n. 532 del 16/07/2008, avente come oggetto "l'esecuzione di opere di messa in sicurezza e risanamento dell'intero fabbricato colonia Veronese";

- ° Permesso di Costruire n. 67 del 03/11/2010, avente per oggetto "Opere interne ed esterne in conformità all'Autorizzazione condizionata da parte della Soprintendenza di Ravenna (prot. 1009 del 26.01.2010) in fabbricato turistico - ricettivo specialistico";

- ° Permesso di Costruire n. 24 del 02/07/2013, avente per oggetto "Ampliamento, sopraelevazione e cambio di

destinazione d'uso da colonia ad albergo, in variante al P.C. 67/2010";

- ° S.C.I.A. n. 217 del 17/07/2013, per variante in corso d'opera al P.C. n. 24/2013;

- ° Permesso di Costruire n. 31 del 08/08/2013, avente per oggetto "realizzazione di cabina ENEL, in area facente parte di intervento assoggettato ad "Accordo di Programma per il recupero e la riqualificazione dell'ambito della colonia Veronese";

- ° in data 19/07/2013 è stata presentata, presso il Comune di Cesenatico, Richiesta di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità, avente prot. n. 24415 (oltre a collegata Richiesta di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità avente prot. n. 2441 del 27/03/2014);

- ° S.C.I.A. n. 94 del 14/03/2014, per variante in corso d'opera al P.C. n. 24/2013;

- ° S.C.I.A. n. 183 del 21/05/2014, avente per oggetto "realizzazione di piscina presso il fabbricato ad uso albergo";

- ° S.C.I.A. n. 256 del 18/07/2014, avente per oggetto "realizzazione di recinzione e passo carraio ".

In riferimento ai villini a destinazione residenziale sono stati rilasciati i seguenti titoli:

- ° Licenza Edilizia n. 105/1980 per ristrutturazione igienico funzionale con formazione di scala esterna e servizi igienici interni al fabbricato ad uso civile abitazione sito in viale Carducci n° 3;

- ° Condono Edilizio n. 271/1992 per la costruzione di ripostiglio e garage, annesso al villino di cui al civico n.3;

- ° DIA 730/2009 per restauro conservativo di fabbricato denominato "villino B" facente parte della Colonia Veronese Piano Particolareggiato n° 10, sito in viale Carducci 5;

- ° DIA 384/2010 per restauro e risanamento conservativo di edificio ad uso civile abitazione sito in Viale Carducci 3 e successive varianti;

- ° Permesso di Costruire 43/2011 per ampliamento del piano interrato esistente oltre la sagoma dell'edificio, in villino storico sito in Viale Carducci 5 e successive varianti.

Relativamente alla struttura ricettiva, nel corso del procedimento edilizio, sono state rilevate difformità nell'esecuzione rispetto ai titoli abilitativi rilasciati: tali difformità sono state anche oggetto di procedimento penale presso la Procura di Forlì (R.G. n. 1219/17) conclusosi con assoluzione esclusivamente sotto il profilo penale per mancanza dell'elemento soggettivo.

In data 13.10.2022 con deliberazione di Consiglio n. 45, il Comune di Cesenatico ha approvato il PUG - Piano Urbanistico Generale secondo i disposti della nuova legge urbanistica

regionale (L.R. 24/2017) e tale nuova pianificazione ha radicalmente mutato le previsioni strategiche per la zona turistica retro costiera, mirando alla pedonalizzazione ed al rinverdimento delle aree retrostanti gli stabilimenti balneari, oltre alla realizzazione di opere di protezione dalle mareggiate, in un contesto sempre più stringente di adattamento ai cambiamenti climatici.

La previsione dell'opera pubblica inizialmente prevista, consistente in un grande parcheggio a raso di mq. 3.695, risulta quindi ad oggi anacronistica e non in linea con l'attuale strategia.

In applicazione dell'art. 17 della L. 1150/42 che richiama l'interesse improcrastinabile dell'Amministrazione di dotare le aree di infrastrutture e servizi nel caso di piani urbanistici non completamente attuati, risultando tutte le opere pubbliche non ancora realizzate e cedute, si ritiene opportuno procedere ad una riprogettazione delle stesse, perseguendo l'obiettivo di completare i c.d. "Giardini a Mare", per creare una fascia verde fruibile tra gli stabilimenti balneari e le strutture ricettive, che al contempo, mediante realizzazione in rilevato, protegga l'entroterra dalle mareggiate, così come definito all'art. 4.2 dell'elaborato St1 di Pug.

In coerenza con il sopraindicato articolo, il completamento dei "Giardini a Mare", oltre ad incrementare ed a qualificare la Città pubblica, costituirà anche un nuovo percorso ciclo/pedonale di connessione del lungomare con la darsena e il Porto-Canale, oltre ad altre zone della città tra cui lo Squero, la Vena Mazzarini.

Nell'ambito di una ricognizione complessiva delle opere pubbliche e private, in data 03.05.2022 con prot. n. 19092 e in data 11.07.2022 con prot. n. 30412 il Comune di Cesenatico chiedeva alla Soc. HOTEL PALACE S.R.L. una rappresentazione grafica aggiornata delle opere realizzate: a seguito di tali richieste sono pervenute prime integrazioni documentali in data 08/09/2022 prot. n. 39520.

A seguito della presentazione degli elaborati sopra citati è stata avanzata dal Comune richiesta di chiarimenti prot. 3030 del 23/01/2023 e si sono susseguiti numerosi incontri tra il Comune e la Soc. HOTEL PALACE S.R.L. al fine di stabilire un percorso condiviso anche di concerto con la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini, finalizzato ad un riallineamento dell'Accordo, in relazione all'interesse pubblico ad esso sotteso (ad oggi non completamente realizzato), nonché un percorso atto al ripristino e conformazione rispetto al progetto approvato e ai titoli edilizi rilasciati.

In data 04/12/2023 con prot. n. 56677, la Soc. HOTEL PALACE S.R.L. ha inoltrato al Comune di Cesenatico nota, con cui

comunicava l'avvio delle opere di demolizione/ripristino relativamente agli interventi elencati nel Decreto Rep. n. 101/6.3.2017 del Ministero BB.AA. Culturali e del Turismo.

A seguito di richiesta, inoltrata dalla Soc. HOTEL PALACE S.R.L. alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini, in data 20/02/2024, quest'ultima ha Autorizzato ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs n. 42/2004 gli interventi proposti dal privato, atti ad ottemperare agli obiettivi del provvedimento Dirigenziale sanzionatorio Repertorio 101 del 06/03/2017 sopra citato e tesi al recupero di una migliore percezione della conformazione originaria del bene tutelato. A detta Autorizzazione, rilasciata ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs n. 42/2004 con prescrizioni, è stato attribuito prot. n. 6623 del 26/04/2024 dalla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini; la stessa Autorizzazione risulta in atti al protocollo comunale n. 21575 del 26/04/2024.

In data 25/09/2024 con invio PEC, ai sensi della Autorizzazione art. 21 del D.Lgs n. 42/2004 prot. n. 6623 del 26/04/2024, la Soc. HOTEL PALACE S.R.L. ha inoltrato al Ministero BB.AA. Culturali e del Turismo, Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini nota con cui comunicava l'avvio delle opere di demolizione/ripristino relativamente agli interventi elencati nel Decreto Rep. n. 101/6.3.2017 del Ministero BB.AA. Culturali e del Turismo come Autorizzate nella citata Autorizzazione.

In data 03/02/2025 (prot. 5054) perveniva, da parte della Soc. HOTEL PALACE S.R.L., una richiesta formale preliminare di modifica dell'AdP nella quale si chiedeva in sintesi:

- di non realizzare l'edificio da adibirsi a sala convegni e di poterne utilizzare la superficie complessiva per l'ampliamento della consistenza della struttura ricettiva (all'interno degli edifici già esistenti - ex colonia e annesso padiglione liberty) e per la creazione/mantenimento di piccoli servizi ai villini esistenti;
- di modificare l'assetto delle opere pubbliche, demandando all'Amministrazione Comunale ogni iniziativa volta ad adeguare le opere stesse alla mutata strategia urbanistica e ambientale, in coerenza con il vigente PUG.

L'Accordo di Programma vigente ammette, per il comparto turistico D4a, un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,6 da applicarsi alla superficie fondiaria del comparto stesso (mq 12.550) con tolleranza di aumento sino al 2% consentendo pertanto una Superficie Complessiva massima utilizzabile, per gli edifici privati, pari a mq 7.680,60 (settemilaseicentottanta virgola sessanta).

Con Delibera n. 41 del 19/02/2025 la Giunta Comunale ha espresso il proprio assenso preliminare alla richiesta del

03/02/2025, fissando gli obiettivi da perseguire nell'ambito di un Accordo Pubblico - Privato ex art. 11 L. 241/90, propedeutico ad una modifica/rimodulazione all'Accordo di Programma Vigente. Tali obiettivi e indirizzi consistono:

- nell'aumento del valore e della consistenza delle opere pubbliche, a fronte dell'invarianza dell'indice di utilizzazione fondiaria applicato alla superficie originaria del comparto, ovvero mantenendo la SC massima ammessa per gli interventi privati pari a mq 7.680,60;
- nella cessione a titolo gratuito al Comune di un'area da adibirsi a parcheggio pubblico in via del Tennis;
- nella cessione a titolo gratuito al Comune di un'area per il raccordo della costruenda passeggiata "Giardini a Mare";
- nell'attrezzamento, con contributo a carico del soggetto attuatore, del nuovo parcheggio pubblico in via del Tennis;
- nell'attrezzamento, con contributo a carico del soggetto attuatore, con riqualificazione del parcheggio pubblico esistente antistante l'Hotel Eritrea;
- nella realizzazione, con contributo a carico del soggetto attuatore, di un nuovo tratto dei "Giardini a Mare", da via Montegrappa al Porto Canale;
- nella realizzazione, con contributo a carico del soggetto attuatore, di opere di difesa dall'ingressione marina, nell'ambito degli interventi sopra elencati.

Con la medesima Delibera n. 41 del 19/02/2025, la Giunta Comunale conferiva mandato al Sindaco ed ai dirigenti competenti per l'avvio di una fase negoziale con i soggetti attuatori, al fine di addivenire ad una proposta di Accordo Procedimentale da sottoporre al Consiglio Comunale.

In data 25/03/2025 perveniva, dalla Soc. HOTEL PALACE S.R.L. richiesta di accertamento di conformità in atti ai prot. 14234 e 14265. Il procedimento veniva sospeso in pendenza di un'espressione dell'Amministrazione Comunale in merito ad un accordo procedimentale atto a fissare i reciproci impegni (soggetto attuatore ed Amministrazione Comunale) propedeutici ad una modifica all'Accordo di Programma vigente.

Con Delibera di CC n. 13 del 31.03.2025 si approvava lo schema di Accordo Procedimentale ai sensi dell'art. 11 L. 241/90 avente per oggetto "la rimodulazione di Accordo di Programma riguardante il recupero e la riqualificazione dell'ambito della colonia Veronese" sottoscritto tra il Comune di Cesenatico ed i proprietari delle aree del comparto, disciplinante i reciproci obblighi ed impegni, in previsione di una possibile rimodulazione all'Accordo di Programma.

In data 20.05.2025 è stato sottoscritto l'Accordo Procedimentale finalizzato alla "rimodulazione di Accordo di Programma riguardante il recupero e la riqualificazione dell'ambito della colonia Veronese sottoscritto in data

17.12.2004" registrato presso il Comune di Cesenatico al n. 55/2025.

In data 16.06.2025 il Comune di Cesenatico con prot. n. 28372, ha convocato una prima seduta della Conferenza Preliminare (art. 34 D.Lgs. 267/2000), finalizzata all'individuazione di un iter procedimentale condiviso, inviando gli elaborati grafici, copia dell'Accordo art. 11 già sottoscritto e Relazione Tecnica esplicativa in cui si chiariva che la rimodulazione proposta rientra nei casi disciplinati dall'art. 19 comma 6 lettere b) e c) della LR 24/2017.

Successivamente, il Comune di Cesenatico convocava in data 13/08/2025 una seconda seduta della Conferenza Preliminare, inviando schema dell'AdP rimodulato.

Infine il Comune di Cesenatico trasmetteva in data 15/09/2025 al prot. 43372, agli Enti convocati, una Valutazione Ambientale Preliminare nella quale è stata effettuata una analisi degli effetti non significativi sull'ambiente prodotti dalla modifica del Piano Particolareggiato, con focus sulle opere pubbliche (documento anticipato a mezzo mail in data 11/09/2025).

La Rimodulazione dell'Accordo si ritiene coerente con il Pug e con il PTCP, per le motivazioni indicate nella relazione allegata alla convocazione della Conferenza preliminare, che si riportano sinteticamente:

Coerenza con il Pug - In attuazione dell'accordo di Programma sottoscritto il 17/12/2004 e ratificato in Consiglio Comunale con DCC n. 104 del 21-12-2004, è stato perimetrato il comparto assoggettato al Piano Particolareggiato PP10 (con convenzione stipulata il 15/06/2007, Rep. 6179).

Per effetto delle proroghe ex lege (L. 98/2013, L. 51/2022, L. 14/2023 e D.L. 181/2023) il termine di validità della convenzione è fissato al 14/09/2026.

Essendo la convenzione in corso di validità, il PP10 si attua con le regole urbanistiche definite dalla convenzione stessa, sino alla sua scadenza, come confermato anche dall'art. 6.1 delle norme NI del PUG vigente.

L'edificabilità per interventi privati prevista nell'area zonizzata come turistico - ricettiva è confermata per quanto riguarda l'entità massima: 7.680 mq di superficie complessiva. Ciò che cambia sono le funzioni, in quanto si rinuncia a realizzare gli spazi per la convegnistica e le corrispondenti quantità edificatorie sono destinate all'ampliamento entro il sedime della struttura ricettiva a meno di 45 mq di Sc che vengono utilizzati per la realizzazione/mantenimento di fabbricati di servizio ai villini, ovvero alla funzione abitativa, precisando che il servizio posto al fg. 9 mappale 307 è già esistente e autorizzato con precedente titolo edilizio (villino ragioni

), mentre per il servizio da realizzarsi sul mappale 66, dovrà essere richiesto idoneo titolo edilizio, specificando altresì che l'area su cui insisterà tale servizio (ragioni GLM) risulta esclusa dal perimetro di cui al vincolo di interesse storico-artistico ai sensi degli artt. 10 e 12 del D. Lgs n. 42/2004.

Ad oggi le quantità edificatorie per l'edificio alberghiero sono già state tutte utilizzate. Quanto ai villini, un servizio da 15 mq è già esistente e condonato: su di esso la modifica all'Accordo avrà semplicemente l'effetto di poterlo mantenere; il secondo servizio previsto, da 30 mq di Sc, deve ancora essere realizzato.

Nel PUG attualmente vigente, l'area del PP10 è ricompresa nel tessuto turistico-alberghiero Q5, disciplinato dall'art. 5.5.2 Q5 delle Norme, nel quale sono ammesse le funzioni alberghiere, mentre la funzione abitativa è ammessa solo se presente (caso dei due villini). Per gli edifici abitativi esistenti, gli interventi edilizi ammessi sono la ristrutturazione edilizia f) e la nuova costruzione/ampliamento g), nel rispetto delle altre disposizioni del PUG, ovvero tutele, distanze, permeabilità, altezze, etc.

Nella proposta di modifica all'Accordo, la struttura ricettiva, ex colonia, resta tale, senza cambio d'uso, in assoluta coerenza con le funzioni e le regole del tessuto Q5. L'intervento proposto nella modifica all'AdP rispetta inoltre i criteri del restauro e risanamento conservativo, con formale Autorizzazione ex art. 21 D.Lgs. 42/2004 già ottenuta: tale aspetto è coerente con la Scheda Edifici Storici Diffusi in ambito urbano n. 4 relativa all'albergo-ex colonia Veronese (allegata) ed è coerente con i vincoli sovraordinati imposti dall'art. 16 del PTCP per le colonie di pregio.

I due villini sono schedati nell'elaborato N2.Eu1 "Edifici storici diffusi in ambito urbano" con i n. 2 e 3, ove sono indicati: la classificazione tipologica "Villini otto-novecentesco - Tipo R.1b", lo stato di conservazione "recentemente risanato", gli usi attuali "residenza" e l'intervento edilizio ammesso "Restauro e risanamento conservativo" per il corpo edilizio principale. Eventuali "ampliamenti" possono essere realizzati staccati dal corpo principale, al di fuori dell'Unità tipologica (come perimetrata nelle rispettive schede), ma entro l'area di pertinenza, non finalizzati alla realizzazione di nuova residenza, ma esclusivamente a strutture di servizio alla funzione abitativa esistente.

Stanti le condizioni su indicate, si può certamente affermare che gli interventi privati previsti dalla Variante dell'Accordo di Programma siano conformi con le disposizioni del PUG. Quanto alle Dotazioni Territoriali: il parcheggio

pubblico con accesso da via Piave, assentito dall'Accordo e dal successivo Permesso di Costruire 24/2013 si ritiene oggi non del tutto coerente con la strategia del Pug, in quanto l'intervento non qualificherebbe il lungomare, anzi precluderebbe la possibilità di completamento dei cosiddetti "Giardini a Mare", così come individuati nella Tavola St3 di Pug. Inoltre tale parcheggio interrompe la continuità di un potenziale percorso ciclo-pedonale volto a valorizzare lo stesso tratto di lungomare.

Coerenza con il PTCP - Il perimetro del comparto, interno alle aree disciplinate dall'art. 16 del PTCP, resta invariato, così come resta invariato il rispetto della disciplina specifica dell'art. 16 "Colonie Marine".

Con riferimento all'art. 16 e ai relativi commi di incidenza sulle attività di interesse, n. 13 e 14 (ai quali si rimanda):

l'intervento è stato regolato da un progetto unitario come indicato dal corpo normativo,

il fabbricato originario era ed è già dotato di vani interrati nella sagoma del fabbricato: come disposto dal comma 13 lettera b) è consentito nel rispetto delle caratteristiche originarie (verificata con i pareri degli enti competenti) l'adeguamento tecnologico e funzionale degli impianti generali e di servizio, nonché la realizzazione dei vani interrati ad uso degli impianti stessi, ovvero di ricoveri di veicoli correlati all'attività insediata, considerando conforme il relativo adeguamento tecnologico e funzionale per attività accessorie alla destinazione principale ritenuta ammissibile;

rispetto alle aree pertinenziali, intese come aree al netto tra area complessiva ed impronta del fabbricato, il comma 14 dell'art-16 del PTCP ammette interventi di carattere accessorio e di integrazione funzionale rispetto alla destinazione di uso principale dell'edificio. Riguardo a tale specificità trovano conformità le integrazioni funzionali fuori ed entro terra al fabbricato esistente per funzioni pertinenziali tipiche della struttura ricettiva, piscine, spazi benessere, depositi, dispense ecc.; lo stesso comma 14, ammette inoltre, nelle aree pertinenziali, secondo le indicazioni proposte, la realizzazione di percorsi di mobilità e aree di sosta parcheggio, anche interrati, al fine del rispetto della dotazione necessaria rispetto alla funzione insediata.

In data 03.07.2025 e in data 04.09.2025 si è svolta la Conferenza preliminare tra Regione Emilia Romagna, Provincia di Forlì- Cesena e Comune di Cesenatico, in quanto Enti sottoscrittori dell'Accordo Originario.

La Conferenza stabiliva che:

1. la modifica proposta all'Accordo di Programma non varia il perimetro del comparto, ma è variata la compagine dei

soggetti attuatori, pertanto dovranno intervenire nell'Accordo tutti gli attuali proprietari delle aree ricomprese nell'Accordo originario, ciascuno per le proprie parti;

2. la modifica all'Accordo di Programma non risulta in variante al PUG né al PTCP e non altera in modo sostanziale gli obiettivi ed i contenuti dell'Accordo di Programma originario e del PP10, Piano Attuativo che era stato approvato con l'Accordo originario;

3. non risulta necessario che la Regione debba sottoscrivere la rimodulazione dell'Accordo. La Regione Emilia Romagna era infatti intervenuta nell'Accordo originario in quanto le opere assoggettate al Piano Particolareggiato n. 10 comportavano variante al PTCP; poiché la nuova proposta progettuale non comporta ulteriore variante a tale strumento territoriale, non risulta necessaria la sottoscrizione, limitandosi la Regione ad esprimere il proprio assenso al percorso amministrativo intrapreso e alla rimodulazione che s'intende attuare con il presente Accordo, attraverso una Deliberazione di Giunta Regionale e l'assenso del delegato a partecipare alla Conferenza.

4. Relativamente all'iter procedimentale, si è ritenuto che la rimodulazione dell'Accordo, sia da attuarsi ai sensi dell'art. 60 della L.R. 24/2017, in quanto le opere comportano una (anche se non significativa) modifica dell'assetto del Piano Particolareggiato dell'Accordo originario sottoscritto nel 2004.

Valutando altresì che le modifiche proposte, descritte nella Relazione Tecnica esplicativa che il Comune ha trasmesso alla Conferenza in data 16.06.2025, non comportano variante ai Piani sovraordinati e che si tratta di modifiche interne e in riduzione, si ritiene di non dover procedere alla redazione di una ulteriore Valutazione Ambientale "estesa"

del Piano, in quanto tali modifiche rientrano tra gli interventi esclusi dalla Valutazione di sostenibilità Ambientale e Territoriale di cui all'art. 19 della L.R. 24/17, nello specifico tra le casistiche di cui al comma b) *"modifiche alla perimetrazione degli ambiti di intervento, che non incidono in modo significativo sul dimensionamento e la localizzazione degli insediamenti, delle infrastrutture e delle opere ivi previsti"*, e relativamente al comma c) *"modifiche delle caratteristiche edilizie o dei dettagli costruttivi degli interventi"*. La sottoposizione di piani e programmi alla valutazione ambientale ha infatti l'obiettivo di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente, integrando le previsioni pianificatorie e programmatiche con considerazioni specificatamente ambientali, idonee ad indirizzare l'Amministrazione procedente nell'effettuazione delle scelte discrezionali tipiche della programmazione urbanistica. In tal modo, la P.A. è invitata a dare

prioritaria considerazione agli interessi della tutela dell'ambiente e del patrimonio culturale, come del resto deve essere alla luce del c.d. principio di sviluppo sostenibile. Tuttavia, sussistono particolari casi in cui la Valutazione Ambientale Strategica non è necessaria: trattasi delle ipotesi in cui l'intervento abbia un impatto assolutamente contenuto ("piccole aree a livello locale") o vengono esaminati singoli progetti già contemplati (e quindi valutati) dai piani e programmi urbanistici generali: nel primo caso, la irrilevanza dell'intervento renderebbe sostanzialmente inutile e/o difficile valutarne gli effetti; nel secondo caso gli stessi progetti si ritroverebbero ad essere valutati (sotto il profilo ambientale) una prima volta nell'ambito del contesto pianificatorio generale ed una seconda nella fase preliminare alla loro realizzazione, contraddicendo il principio di economicità e la necessità di rispettare il principio di "non duplicazione" delle valutazioni (art. 19 della L.R. 24/2017).

5. La Conferenza ritiene che, tuttavia, l'approfondimento degli aspetti ambientali debba essere effettuato nell'ambito della Conferenza di Servizi ex art. 14 L. 241/90 da svolgersi tra il Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica ed il Progetto esecutivo delle opere pubbliche, come previsto dal D.Lgs. 36/2023. Il differimento a tale fase delle valutazioni ambientali deriva ed è giustificato dal rilievo estremamente modesto delle modifiche dell'Accordo a livello di impatto ambientale.

A tal fine, il Progetto di Fattibilità Tecnico ed Economica del parcheggio pubblico nella sua nuova configurazione e collocazione, dovrà essere corredato da una Relazione Ambientale dettagliata al fine di valutare i relativi impatti in termine di traffico e viabilità.

6. In considerazione della necessità di garantire la massima trasparenza nei processi decisionali relativi al governo del territorio e in ragione della avvertita necessità che gli stessi possano essere tempestivamente conosciuti (ed eventualmente "osservati") dalla Collettività locale anche al fine del miglioramento della "decisione pubblica", si è concordemente stabilito in sede di conferenza, di procedere alla pubblicazione della proposta di rimodulazione dell'Accordo.

All'esito del conseguimento in sede di conferenza preliminare dell'assenso sulla proposta di rimodulazione, come attestato da apposito verbale (assenso preceduto da delibera del Consiglio Comunale n. 45 del 30/09/2025, da delibera di Giunta Regionale n. 1539 del 29/09/2025 e da Decreto del Presidente della Provincia di Forlì-Cesena n. 95 del 10/10/2025) si è proceduto alla pubblicazione per 60 gg consecutivi all'albo pretorio e sul sito web del Comune per consentire alla Collettività locale la formulazione di

osservazioni. Sulle osservazioni si è espressa in data 23/01/2026 la conferenza conclusiva all'esito della quale vi è stata la definitiva sottoscrizione dell'Accordo a cui farà seguito il decreto di approvazione del Presidente della Provincia.

Dato atto che la rimodulazione dell'Accordo prevede in sintesi per la parte privata:

- l'invarianza della superficie complessiva massima realizzabile; pertanto il comparto turistico manterrà una Superficie Complessiva massima ($SC = St + 0,6 * Sa$) di 7.680,60 mq;
- la rinuncia alla realizzazione dell'edificio da adibirsi a centro congressi, riutilizzando parte della superficie ad esso destinata per ampliamento della struttura ricettiva (albergo) all'interno degli edifici esistenti (ex colonia e padiglione liberty) e parte della superficie per il mantenimento/realizzazione di servizi ai villini, ed in particolare:
- il mantenimento del servizio pertinenziale al villino di cui al Catasto Fabbricati Fg. 9 part. 307 proprietà , con Superficie Complessiva pari a mq. 15 (esistente e legittima) corrispondente ad una Superficie Accessoria di mq 25, secondo quanto indicato negli elaborati allegati, nello stato in cui attualmente si trova, anche rispetto ai confini, con contestuale annullamento degli effetti di cui al precedente Decreto dell'organo monocratico di vigilanza del 29/09/2010 che imponeva la demolizione del servizio stesso;
- la realizzazione di nuovo servizio pertinenziale al villino di cui al Catasto Fabbricati Fg. 9 part. 66 proprietà GLM, di Superficie Complessiva pari a mq 30 e corrispondente a mq 50 di Superficie Accessoria, secondo quanto indicato negli elaborati allegati. Il nuovo servizio dovrà rispettare le distanze minime dai confini previste dal PUG rispetto alle particelle di proprietà , mentre, per quanto riguarda le distanze dai confini con le particelle di proprietà Hotel Palace, sussistendo separati accordi tra confinanti (GLM e Hotel Palace), dovranno essere rispettate le distanze minime convenute ad accettate tra le parti;
- il mantenimento in essere della piscina esterna dell'albergo, traslata lato nord-est, con realizzazione di pavimentazione di contorno e zona solarium, con conseguente ripерimetrazione delle aree private pertinenziali alla struttura ricettiva;
- la modifica di alcune porzioni di elementi edilizi interni dell'edificio ricettivo, con aumento delle superfici complessive, nel rispetto del vincolo dell'edificio storico e compatibilmente con il restauro e risanamento conservativo imposto per lo stesso, coerentemente con il PC n. 24/2013

rilasciato e con i pareri nel tempo espressi dalla competente Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini, relativamente agli interventi realizzati, giudicati compatibili e per l'attuazione degli interventi di ripristino; fermo restando il limite massimo di SC per l'albergo pari a mq 7.635,60. Si confermano, per l'edificio alberghiero, le funzioni ammesse dal richiamato PC n.24/2013 in tutti i piani, compreso il piano interrato, in ottemperanza alle prescrizioni del medesimo PC n. 24/2013.

Il presente Accordo di Programma prevede, in sintesi, per la parte pubblica:

- il mancato utilizzo delle superfici dedicate alla convegnistica per un numero presumibile di 10 giornate/anno per un periodo di 20 anni per un valore equivalente a circa 70.000,00 Euro ;

- la mancata realizzazione e cessione di un'area di 3.655 mq prevista dall'Accordo originario per soddisfacimento standard (poi modificata con PC n. 24/2013 in un'area a Parcheggio pubblico da mq. 3.694);

a compensazione della mancata realizzazione e cessione di cui al punto precedente, è previsto l'impegno del soggetto attuatore a:

° cedere gratuitamente un'area di mq. 178, identificate al Catasto Terreni al foglio 9 con le particelle 2813 e 2811, al netto della cabina Enel, per il raccordo della passeggiata dei "Giardini a Mare", per un valore unitario di Euro 213/mq, per un totale di Euro 37.914,00;

° cedere gratuitamente un'area di 1801 mq, identificata al Catasto Terreni al foglio 9 particella 2812, da adibirsi a parcheggio pubblico in via del Tennis, per un valore unitario di Euro 213/mq, per un totale di Euro 383.613,00;

° rinunciare all'utilizzo in atto su area di proprietà Demaniale (Fg. 9 particella 2490) di estensione pari a 323 mq attualmente occupata da una porzione dell'area cortilizia della struttura alberghiera;

° monetizzare gli oneri per l'attrezzamento di un'area da adibirsi a nuovo parcheggio pubblico in via del Tennis di circa 2.367 mq (di cui 566 mq di proprietà Demaniale e 1.801 mq derivanti dalla cessione di cui ai punti precedenti);

° monetizzare gli oneri per l'attrezzamento di nuovo parcheggio pubblico, in sostituzione dell'esistente, su area già pubblica frontistante l'hotel Eritrea, per una superficie di circa mq. 2.620;

° monetizzare gli oneri per l'attrezzamento di una nuova porzione dei "Giardini a Mare", dalla via Montegrappa fino al Porto Canale, di estensione pari a circa mq. 4.989.

TUTTO QUANTO SOPRA PREMESSO

fra le Parti si conviene e si sottoscrive il seguente

ACCORDO DI PROGRAMMA

Art.1 - Premesse

1. Le premesse e gli atti in esse richiamati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo di programma (di seguito richiamato solo con il termine "Accordo") e s'intendono quindi integralmente riportati.

Art.2 - Oggetto dell'Accordo

1. L'Accordo stabilisce nuove condizioni propedeutiche alla rimodulazione consensuale del precedente Accordo di Programma per "il Recupero e la Riqualificazione dell'ambito della Colonia Veronese" stipulato in data 17 dicembre 2004. Il presente atto mira a ricercare un rinnovato bilanciamento tra gli interessi pubblici e gli interessi privati coinvolti e a regolare una serie di obbligazioni reciproche. Il fine perseguito è di confermare gli obiettivi e le scelte generali dell'Accordo originario introducendo però gli elementi necessari ad intercettare rinnovate strategie pubbliche espresse dal PUG.

2. Le sopra elencate finalità sono conseguite applicando in forma generalizzata l'istituto della perequazione urbanistica, e quindi riconoscendo la necessità di rivedere il progetto privato a fronte della possibilità di acquisire aree per la realizzazione e/o monetizzazione di opere pubbliche coerenti con la strategia del PUG (area parcheggio via del Tennis e area di raccordo "Giardini a Mare", oltre all'attrezzamento di aree già pubbliche);

3. In particolare, con le modifiche all'Accordo originario e con l'acquisizione da parte del Comune di aree di importanza strategica, si pongono le basi per la realizzazione di importanti dotazioni territoriali in coerenza con gli obiettivi del nuovo PUG approvato.

Art.3a - Obblighi comuni a tutti i soggetti attuatori (Hotel Palace, GLM, .)

1. I soggetti attuatori si impegnano, con la sottoscrizione del presente Accordo ed in coerenza con l'Accordo Procedimentale già sottoscritto in data 20/05/2025, ad assumere gli oneri per la realizzazione di opere di urbanizzazione come sopra elencate, per un totale di Euro 1.833.429,00 (unmilioneottocentotrentatremilaquattrocentoventinove/00), ripartito in ragione della superficie complessiva stabilita dal presente Accordo e relativa ai singoli soggetti attuatori, ovvero:

Soggetto attuatore	SC realizzabile nel comparto D4a	Importo da corrispondere per OO.PP.
Hotel Palace	7.635,60 mq	€ 1.822.687,09

	15,00 mq	€ 3.580,64
GLM	30,00 mq	€ 7.161,27
Sommano	7.680,60 mq	€ 1.833.429,00

Si rimanda all'**Allegato "A"** al presente accordo la distinta degli importi sopra descritti.

Gli importi di cui al presente articolo si intendono fissi ed invariabili anche qualora, in sede di frazionamento effettivo, risultassero lievi variazioni nelle superfici delle aree ove saranno realizzate le opere pubbliche o si prospettassero diverse articolazioni progettuali esecutive delle opere di urbanizzazione o in seguito a ridefinizione di costi di esecuzione degli interventi.

E' esclusa nei confronti del Comune ogni responsabilità solidale dei soggetti attuatori e loro aventi causa per il pagamento degli importi sopraindicati, come per ogni altra obbligazione assunta con il presente Accordo.

2. I soggetti attuatori autorizzano sin d'ora la trascrizione del presente Accordo nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore da ogni relativa responsabilità.

3. Le spese tecniche, catastali, notarili e le spese di bollo, registrazione e trascrizione e ogni altro onere tributario relativo e conseguente all'atto di stipula della modifica all'Accordo sono assunti dai soggetti attuatori, in proporzione alla superficie complessiva come sopra attribuita, i quali potranno avvalersi dei benefici e delle agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti. Le spese relative agli atti di cessione delle aree sono disciplinate all'Art. 3b.

Art.3b - Ulteriori Obblighi del soggetto attuatore Hotel Palace Srl

Il soggetto attuatore Hotel Palace Srl si impegna a:

1. cedere gratuitamente al Comune aree da destinarsi alla realizzazione di standard pubblici per una superficie complessiva di mq 1979 (millenovecentosettantanove), aventi valore complessivo pari ad Euro 421.527,00 (quattrocentoventunomilacinquecentoventisette/00) e più precisamente:

° un'area di mq. 178, identificata al Catasto Terreni al foglio 9 con le particelle 2811 e 2813, per il raccordo della passeggiata dei "Giardini a Mare", per un valore unitario di Euro 213/mq. per un totale di Euro 37.914,00;

° un'area di 1.801 mq, identificata al Catasto Terreni al foglio 9 con la particella 2812, da adibirsi a parcheggio pubblico in via del Tennis, per un valore

unitario di Euro 213/mq per un totale di Euro 383.613,00;

2. rinunciare all'utilizzo in atto su area di proprietà Demaniale (F. 9 particella 2490) di estensione pari a 323 mq attualmente occupata da una porzione dell'area cortilizia della struttura alberghiera;

3. assumere ogni onere per il frazionamento e gli atti notarili relativi alle cessioni di cui al presente Accordo. Pertanto, le spese tecniche, catastali, notarili e le spese di bollo, registrazione e trascrizione e ogni altro onere tributario relativo e conseguente agli atti di cessione delle aree, saranno assunti dal soggetto attuatore Hotel Palace Srl, il quale potrà avvalersi dei benefici e delle agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

Art.4 - Obblighi del Comune

1. Con la sottoscrizione del presente Accordo, il Comune si impegna ad esaminare la richiesta di Accertamento di Conformità presentata con istanza prot. 14234 e 14265 in data 25/03/2025 dalla società Hotel Palace Srl e a procedere con i successivi adempimenti, fermo restando che il rilascio e la formazione dei titoli abilitativi /SCEA, oltre che all'approvazione e stipula del presente Accordo, saranno condizionati all'ottemperanza di tutti gli obblighi previsti dall'Accordo stesso.

2. Il Comune si impegna altresì:

2.1 ad esaminare le pratiche edilizie relative al servizio al villino di proprietà GLM Srl e descritto in premessa, nei modi e tempi stabiliti dalla legge, precisando che il rilascio e la formazione dei titoli abilitativi è condizionato all'approvazione e stipula del presente Accordo, con la SC massima ammissibile definita in premessa;

2.2 ad annullare, contestualmente alla stipula del presente Accordo, gli effetti del Decreto dell'organo monocratico di vigilanza del 29/09/2010 che imponeva la demolizione del servizio pertinenziale al villino di proprietà e descritto in premessa, consentendone il mantenimento, come da stato legittimo condonato (rif. Condono Edilizio n.271/1992), con la SC massima ammissibile meglio indicata in premessa.

3. Il Comune si impegna alla progettazione, ai vari livelli previsti dal D.Lgs. n. 36/2023, delle opere pubbliche previste nel presente Accordo (nuovo parcheggio pubblico in via del Tennis di circa 2.367 mq, attrezzamento di nuovo parcheggio pubblico, in sostituzione dell'esistente, su area già pubblica frontistante l'hotel Eritrea, per una superficie di circa mq. 2.620, attrezzamento di una nuova porzione

dei "Giardini a Mare", dalla via Montegrappa fino al Porto Canale, di estensione pari a circa mq. 4.989).

4. Il Comune si impegna inoltre a garantire l'approfondimento degli aspetti ambientali nell'ambito della Conferenza di Servizi ex art. 14 L. 241/90, da svolgersi tra il Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica ed il Progetto Esecutivo delle opere pubbliche. A tal fine, il Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica del parcheggio pubblico nella sua nuova configurazione e collocazione, dovrà essere corredato da una Relazione Ambientale dettagliata al fine di valutare i relativi impatti in termine di traffico e viabilità.

5. Il Comune si impegna infine all'esecuzione integrale e collaudo delle opere pubbliche previste nel presente Accordo, destinando a tale scopo gli oneri di cui all'art 3a del presente Accordo.

Art. 5 - Cronoprogramma cessioni e versamenti a carico dei soggetti attuatori

Contestualmente alla stipula del presente Accordo, il solo soggetto attuatore Hotel Palace Srl cederà gratuitamente al Comune le aree sopra descritte con separato atto successivo a mio rogito.

Tutti i soggetti attuatori si impegnano a versare l'importo, per opere di urbanizzazione, come sopra definito e ripartito di Euro 1.833.429,00 (unmilioneottocentotrentatremilaquattrocentoventinove virgola zero zero).

Modalità e cronoprogramma delle cessioni e degli altri adempimenti:

1. Alla stipula del presente Accordo, il soggetto attuatore Hotel Palace Srl contestualmente fraziona e cede al Comune di Cesenatico l'area di 1.801 mq. identificata al Catasto Terreni al foglio 9 particella 2812 di Via del Tennis e l'area di 178 mq identificata al Catasto Terreni al foglio 9 particelle 2811 e 2813 per il raccordo della passeggiata dei "Giardini a Mare";

2. Alla stipula del presente Accordo, i soggetti attuatori versano gli oneri necessari per l'attrezzamento del parcheggio di Via del Tennis, stimati in Euro 331.380,00 (trecentotrentunomilatrecentottanta virgola zero zero) di cui Euro 3.580,64 a carico del soggetto attuatore

(bonifico eseguito tramite Banca Passadore & C in data 26/01/2026 ID Transazione 0333224929338402202601261220IT, Euro 7.161,27 a carico del soggetto attuatore GLM Srl (bonifico eseguito tramite Intesa San Paolo SpA in data 16/01/2026 cro n. 0306926131695011481323913239IT) e, per la restante parte, pari ad Euro 320.638,09, a carico del soggetto

attuatore Hotel Palace Srl. (bonifico eseguito tramite BPER Banca SpA in data 13/01/2026 TRNID 260130100186744-482360623600IT05387) Con il versamento della prima (ed unica) rata, i soggetti attuatori GLM Srl e assolvono integralmente agli obblighi di cui al punto 3a ed il Comune potrà procedere con gli adempimenti di cui all'art. 4 - punto 2.

3. La restante parte degli oneri per la progettazione e realizzazione, a cura del Comune, delle ulteriori opere di urbanizzazione descritte nel presente Accordo, pari ad Euro 1.502.049,00, sarà corrisposta dal soggetto attuatore Hotel Palace Srl secondo il seguente piano di rateizzazione:

° 1^ rata di Euro 500.683,00 entro 6 mesi dalla stipula della modifica all'Accordo di Programma;

° 2^ rata di €. 500.683,00 entro 9 mesi dalla stipula della modifica all'Accordo di Programma;

° 3^ rata di €. 500.683,00 entro 12 mesi dalla stipula della modifica all'Accordo di Programma e comunque entro il 14/09/2026.

Art. 6 - Garanzie

Il soggetto attuatore Hotel Palace Srl, a garanzia del corretto adempimento degli obblighi assunti, presta, alla stipula del presente Accordo, polizza assicurativa fideiussoria di primaria Compagnia assicurativa, abilitata a rilasciare garanzie fidejussorie nei confronti delle Pubbliche Amministrazioni, a favore del Comune, avente valore coperto di Euro 1.502.049,00, nella quale è prevista 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.

Art. 7 - Vigilanza sull'attuazione dell'Accordo

1. L'insediamento del Collegio di Vigilanza è avvenuto successivamente alla pubblicazione sul BURERT del decreto del Presidente della Provincia di Forlì-Cesena di approvazione dell'Accordo sottoscritto in data 17.12.2004.

2. In tema di vigilanza e controllo sull'esecuzione dell'Accordo, si integra quanto previsto dall'art.10 dell'Accordo di programma originario, prevedendo che del Collegio di vigilanza facciano parte, oltre al rappresentante del Comune, anche un rappresentante della Provincia ed un membro nominato dai soggetti privati firmatari dell'Accordo.

Art. 8 - Procedure per gli inadempimenti

1. Il Collegio di vigilanza, qualora accerti inadempienze a carico di uno o più dei soggetti partecipanti all'Accordo, assume, con decisione a maggioranza, le seguenti iniziative:

- a) contesta l'inadempienza mediante formale diffida ad adempiere entro un congruo termine, inviata a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, o PEC, ovvero notificata ai sensi di legge;
- b) propone al competente organo comunale l'adozione dell'eventuale provvedimento di decadenza dell'Accordo e trasmette apposita relazione motivata ai soggetti partecipanti al medesimo.

Art. 9 - Decorrenza e durata dell'Accordo

L'Accordo approvato ha efficacia sino al 14/09/2026 per l'adempimento di tutte le obbligazioni stabilite dall'Accordo stesso, nei tempi previsti.

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

Art. 10 - Clausola risolutiva espressa per interdittiva antimafia

1. Ai sensi di legge (art. 2, comma 2, lettera b, L.R. 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 all'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 eventuali garanzie finanziarie prestate.

Art. 11 - Controversie

Per ogni controversia derivante dall'esecuzione dell'Accordo, che non sia risolta in sede di Collegio di Vigilanza, è competente il T.A.R. per l'Emilia-Romagna, sede di Bologna, ai sensi dell'art. 133 del Codice del Processo Amministrativo.

Art. 12 - Allegati

1. Le parti danno atto che fanno parte integrante del presente Accordo i seguenti documenti:

- a) copia dell'Accordo di programma per il "Recupero e

la riqualificazione dell'ambito della colonia Veronese"

- approvato con D.C.C. n.104 del 17.12.2004;

b) copia della Convenzione stipulata tra il Comune di Cesenatico e la società "Il porto di Leonardo S.p.a" in data 15 giugno 2007, Rep. 6179, per l'attuazione dell'intervento nel comparto assoggettato a Piano Particolareggiato individuato al n.10 dell'art.168 delle N.T.A. dell' "Area Ex Colonia Veronese";

c) copia dell'Accordo procedimentale ex art. 11 della L. n. 241/1990 sottoscritto in data 20.05.2025 Reg. 55/2025 dal Comune di Cesenatico e i soggetti proprietari delle aree;

d) elaborati grafici rappresentanti le modifiche all'Accordo e le aree oggetto di cessione/acquisizione:

Allegato A: distinta aree in cessione gratuita ed oneri per la realizzazione delle opere pubbliche

Allegato B: rappresentazione cartografica delle aree oggetto di cessione - base catastale - scala 1:1000

Allegato C1a: rappresentazione grafica dell'Accordo di Programma originario - base catastale scala 1:1.000

Allegato C1b: rappresentazione grafica dell'Accordo di Programma originario - base rilievo - scala 1: 1000

Allegato C2a: rappresentazione grafica delle modifiche all'Accordo di Programma - modifica - scala 1:1000 - base catastale

Allegato C2b: rappresentazione grafica delle modifiche all'Accordo di Programma - modifica - scala 1:1000 - base rilievo

Allegato D: rappresentazione grafica delle nuove opere pubbliche da realizzare - scala 1:1000 - base rilievo

Allegato E: rappresentazione grafica edifici privati, Superficie Complessiva massima ammessa dalla modifica all'Accordo di Programma - scala 1: 1000

Allegato F: Valutazione Ambientale Preliminare

Art. 13 - Spese contrattuali

1. Tutte le spese contrattuali relative alla stipula del presente Accordo sono a carico dei soggetti attuatori in proporzione alla Superficie Complessiva come sopra attribuita.

Art. 14 - Modifiche alla Convenzione rep. 6179 del 15/06/2007 e durata dell'Accordo

La sottoscrizione della modifica all'Accordo di Programma comporta la sostituzione della Convenzione rep. 6179/2005, che è integralmente sostituita dal nuovo Accordo di Programma rimodulato, avente valore di Convenzione Urbanistica, ferma restando la data di scadenza di validità dell'Accordo, che rimane fissata al 14/09/2026.

Art. 15 - Dichiarazioni fiscali

Il presente Accordo è soggetto a registrazione ai sensi

dell'art. 5 del D.P.R. n. 131/1986.

Quanto alla tassazione del presente atto si richiede l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale ai sensi dell'art. 20 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 che estende il trattamento tributario di cui all'art. 32, secondo comma, del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601 agli accordi e alle convenzioni tra privati ed enti pubblici preordinati alla trasformazione del territorio e ai relativi atti attuativi.

Art. 16 - Trattamento dati personali e normativa antiriciclaggio

I componenti autorizzano me Notaio al trattamento dei dati personali contenuti nel presente atto in base all'art. 13 del D.Lgs. 196/2003.

Al fine di ottemperare agli obblighi in materia di prevenzione del riciclaggio, i componenti, consapevoli delle sanzioni previste dal D.Lgs. 16 novembre 2007 n. 231 e successive modifiche, dichiarano sotto la propria responsabilità, di essere edotti degli obblighi e delle sanzioni penali previste dalla normativa in materia di riciclaggio e che le informazioni e i dati forniti a me Notaio saranno utilizzati ai fini degli adempimenti previsti dal sopra citato decreto.

Ho omesso la lettura di quanto allegato al presente atto per dispensa avutane dai componenti che danno atto di averne piena conoscenza per averne preso visione prima d'oggi.

Io Notaio ho letto il presente atto ai componenti che lo approvano, lo confermano e con me lo sottoscrivono alle ore quattordici e trenta minuti.

Dattiloscritto da persona di mia fiducia e da me completato a mano in minima parte su sette fogli per venticinque pagine intere e parte della ventiseiesima fin qui.

F.to MATTEO GOZZOLI

F.to GIANLUCA MANTOVANI

F.to ENZO LATTUCA

F.to PERUGINI LUCIANA

F.to

F.to RICCARDO MONTANARI Notaio

(Impronta del sigillo)