

**ACCORDO OPERATIVO E CONVENZIONE URBANISTICA**

"INTERNATIONAL RICCIONE CAMPING VILLAGE"

"ROMAGNA CAMPING VILLAGE"

**PER LA REALIZZAZIONE DI UN INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E VALORIZZAZIONE DELL'OFFERTA  
TURISTICA DELLE AREE SITE NEL COMUNE DI RICCIONE IN VIALE TORINO.**

Il giorno \_\_\_\_\_ del mese \_\_\_\_\_ dell'anno \_\_\_\_\_,

TRA

Il **COMUNE DI RICCIONE**, con sede in Viale Vittorio Emanuele II n.2, Codice Fiscale/partita IVA 00360324403, per il quale interviene, in virtù della deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ dirigente del Settore "Lavori Pubblici – Ambiente - Demanio - Urbanistica - Edilizia Privata - Attività produttive", nominato nel ruolo con decreto del Sindaco n. 33 del 31 maggio 2021, di seguito denominato "**Comune**"

E

il Dott. VALLI DANIELE, nato a Forlì (FC) il 23 maggio 1974, domiciliato per la carica presso la sede delle sotto indicate società, che interviene al presente atto nella qualità di:

\* amministratore unico e quindi legale rappresentante della società "ROMAGNA CAMPING SRL", unipersonale, con sede legale in Forlì (FC), Via Biondini n. 27, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro Imprese della Camera di Commercio della ROMAGNA - FORLÌ-CESENA e RIMINI 04465700401 ed iscritta al R.E.A. n. FO-413940, a quanto infra autorizzato in forza dei poteri a lui conferiti a norma dello Statuto Sociale;

\* amministratore unico e quindi legale rappresentante della società "ROMAGNA CAMPING DUE SRL", unipersonale, con sede legale in Forlì (FC), Via Biondini n. 27, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro Imprese della Camera di Commercio della ROMAGNA - FORLÌ-CESENA e RIMINI 04501660403 ed iscritta al R.E.A. n. FO-416892, a quanto infra autorizzato in forza dei poteri a lui conferiti a norma dello Statuto Sociale, alla sottoscrizione del presente atto, di seguito denominato "**Soggetto Attuatore**"

Premesso:

- che il 1° gennaio 2018 è entrata in vigore la Legge Regionale 21 dicembre 2017, n.24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" con la quale si sono introdotti nuovi contenuti della pianificazione urbanistica e nuovi strumenti per la loro attuazione;
- che l'articolo 4 della suddetta legge riconosce agli enti locali la facoltà, nel periodo transitorio di adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alla nuova disciplina, di dare attuazione a parte delle previ-

E

COMUNE DI RICCIONE  
C\_H274 - AOO Riccione Registro PG

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0093405/2021 del 18/11/2021

Firmatario: ODETTA TOMASETTI, vittoria roncariati, DANIELE VALLI



- sioni urbanistiche vigenti mediante la stipula di Accordi Operativi, e di avvalersi di un Avviso pubblico per la presentazione di manifestazioni di interesse da parte di operatori privati delle quali il Consiglio Comunale, ai sensi del comma 2 lett. a) del citato articolo, tenga conto nella delibera di indirizzo da assumere al fine di stabilire i criteri di priorità, i requisiti e i limiti per la valutazione della rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo;
- che l'articolo 38 della medesima legge, nel disciplinare gli accordi operativi, attribuisce agli stessi il valore e gli effetti dei piani urbanistici attuativi, indicandone i contenuti e gli elaborati indispensabili ai fini della loro stipula, e di questi la convenzione urbanistica, con la quale sono definiti gli obblighi assunti dal privato al fine di garantire il soddisfacimento dell'interesse pubblico, il crono programma degli interventi, e le garanzie finanziarie per assicurare il rispetto degli obblighi assunti dal privato;
  - che il Comune di Riccione, nel dare attuazione all'articolo 4 della Legge Regionale n.24/2017, con atti di Giunta Comunale n.61/2018 e n.129/2018, ha approvato l'avviso pubblico per manifestazioni di interesse, pubblicato in Albo Pretorio il 23 febbraio 2018, determinando nel 24 maggio 2018 il termine per la presentazione delle proposte di intervento;
  - che in risposta al suddetto avviso, il Soggetto Attuatore ha presentato propria manifestazione di interesse registrata a Protocollo Generale n. 0013864/2018 del 7 marzo 2018, con la quale presentava all'amministrazione comunale, nei suoi contenuti principali, la proposta di intervento di riqualificazione urbana e valorizzazione delle strutture ricettive all'aria aperta allora denominate "Camping Fontanelle" e "Camping Alberello" mediante la loro ristrutturazione ed espansione nelle aree libere ad esse limitrofe;
  - che con proprio atto n. 39 del 20 dicembre 2018, a valere quale Delibera di Indirizzo ai sensi dell'articolo 4 della LR n.24/2017, il Consiglio Comunale ha ravvisato nella proposta di intervento presentata del Soggetto Attuatore ragioni oggettive di interesse pubblico ed elementi di coerenza con gli obiettivi strategici assunti dall'amministrazione comunale;
  - che in esecuzione della suddetta delibera del Consiglio Comunale, il Soggetto Attuatore ha presentato formale proposta di Accordo Operativo registrata al Protocollo Generale n. 48436, 48440, 48442, 48443, 48468, 48469, 48470, 48471, 48479 del 25/07/2019; e n. 48635, 48636, 48637 del 26/07/2019; successivamente integrata in data 30/07/2019 con PG n. 49145, in data 06/08/2019 con PG n. 50660, 50662, 50664, in data 03/12/2019 con PG n.77779, in data 17/02/2020 con Protocollo Generale n. 11278, 11300, 11309, 11451, in data 04/05/2020 con Protocollo Generale n. 25150, 25152, 25154, 25155, 25158, in data 05/05/2020 PG n.25332, in data 25/05/2020 con PG n.28896 e 29030, in data 05/06/2020 con PG n.31537;



- che il precedente proprietario dei compendi immobiliari oggetto del presente Accordo li ha ceduti, con atto a rogito Avv. Marco Maltoni Notaio in Forlì stipulato il 25/06/2020, a "Romagna Camping Srl" e "Romagna Camping Due Srl", che subentrano nella veste di Soggetto Attuatore del presente procedimento;
- che a seguito del subentro da parte di "Romagna Camping Srl" e "Romagna Camping Due Srl", la proposta di Accordo Operativo è stata ulteriormente integrata e modificata come da documentazione pervenuta e registrata al Protocollo Generale n. 37683 del 01/07/2020;
- che il Soggetto Attuatore, ai sensi dell'articolo 38 comma 15 della LR n.24/2017, ha manifestato la volontà di attribuire valore di titolo edilizio all'Accordo Operativo per l'attuazione di parte degli interventi in esso previsti, e che pertanto ha provveduto a depositare la documentazione integrativa dell'accordo idonea a costituire, a seguito di approvazione e stipula dell'accordo, Permesso di Costruire in attuazione dello stesso, per le Unità di Attuazione "A", "B", e "01", di cui ai successivi articoli e individuate nell'elaborato tecnico n.2.1.3 costitutivo dell'Accordo;
- la documentazione idonea a rappresentare i Permessi di Costruire suddetti è stata presentata al Comune di Riccione con Protocollo Generale n. 55347, 55351, 55352, 55354, 55356, 55357, 55358, 55360, 55361, 55363, 55364, 55366, 55367, 55370, 55372, 55375, 55376, 55378, 55380, 55381 del 15/09/2020; n. 56049 e 56050 del 17/09/2020, ed è stata integrata, modificata e sostituita in data in data 16/02/2020 con PG n.63736, 63737, 63739, 63740, 63742, 63744, 63745, 63748, 63750, 63751, 63752, 63755, 63757, 63758, 63702, 63703, 63704, 63705, 63706, 63707, 63709, 63710, 63711, 63714, 63715, 63717, 63718, 63720, 63722, 63723, 63726, 63728, 63756, 63730, 63732, 63734, 63735; in data 19/10/2020 con PG n. 64046, 64050, 64055, 64057; in data 02/11/2021 con PG n.67512, 67514, 67515, 67516, 67519, 67522, 67525, 67527, 67529, 67531, 67533, 67535, 67537, 67541, 67542, 67549, 67552; in data 16/03/2021 con PG n.20431, 20441, 20447, 20461, 20463, 20467, 20471, 20474, 20495, 20503, 20505, 20508, 20512, 20516, 20521, 20532, 20535; in data 22/03/2021 con PG n.22008, 22009, 22013; in data 06/04/2021 con PG n.25731, 25740, 25741, 25749, 25753, 25758, 25761;
- la proposta di Accordo Operativo in precedenza depositata, nella sua documentazione con rilevanza urbanistica, è stata sostituita in data 16/10/2020 con PG n.63796, 63797, 63799, 63801, 63802, 63803, 63810, 63812, 63815, 63816; in data 20/10/2020 con PG n.64456; in data 02/11/2011 con PG n.67560, 67562, 67564, 67565; in data 22/02/2021 con PG n.13472, 13476, 13482, 13488, 13491, 13495, 13496, 13499, 13501, 13504; in data 01/03/2021 con PG n.15716, 15723, 15730; in data 22/03/2021 con PG n.22017, 22020; in data 06/04/2021 con PG n.25735; in data 03/05/2021 con PG n.33791, 33796, 33798; in data 06/05/2021 con PG n.35520; e successivamente modificata



- in recepimento di prescrizioni e pareri espressi dal Comitato Urbanistico di Area Vasta e dai soggetti che partecipano ai procedimenti di gestione del territorio, e allegata nella sua stesura definitiva alla delibera del Consiglio Comunale di approvazione dell'Accordo Operativo;
- che la proposta di Accordo Operativo è stata pubblicata in data 5 agosto 2019 sul portale web istituzionale del Comune di Riccione, ai sensi dell'articolo 38 comma 6 della LR n.24/2017, e di ciò si è data comunicazione mediante Avviso pubblicato all'Albo Pretorio online dell'ente;
  - che a seguito di istruttoria e negoziazione con il Soggetto Attuatore ai sensi dell'articolo 38 comma 7, e alle integrazioni e modifiche alla proposta iniziale, il Comune di Riccione ha provveduto al deposito della proposta di Accordo Operativo per la durata di sessanta giorni a decorrere dalla pubblicazione di idoneo avviso sul BURERT e all'Albo Pretorio online dell'ente;
  - che è stato acquisito il parere del Comitato Urbanistico di Area Vasta competente, nonché i pareri dei soggetti che a norma di legge partecipano al procedimento urbanistico;
  - che il Comune di Riccione ha provveduto ad acquisire l'informazione antimafia di cui all'articolo 84 comma 3, del Decreto Legislativo n.159/2011;
  - che, ai sensi dell'articolo 38 comma 12, il Consiglio Comunale con proprio atto n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ha approvato l'Accordo Operativo ed autorizzata la sua stipula;
  - che le parti sono interessate alla realizzazione dell'intervento suddetto, dando attuazione alla Delibera n.39 del 20 dicembre 2018 con la quale il Consiglio Comunale ha valutato la manifestazione di interesse presentata dal Soggetto Attuatore, ne ha ravvisato motivi di interesse pubblico e di coerenza con gli obiettivi di strategia urbana dell'amministrazione comunale;

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

### **Articolo 1 Disposizioni preliminari e obblighi generali.**

Le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente atto con il quale si regolano i contenuti, gli impegni e gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore quali presupposti per l'attuazione dell'intervento di trasformazione urbana oggetto dell'Accordo Operativo.

Il Soggetto Attuatore dichiara di avere la piena disponibilità dei compendi immobiliari oggetto del presente atto ed assume senza riserve gli oneri e gli obblighi derivanti dal presente accordo fino al completo assolvimento degli stessi, che sarà attestato da adeguati atti deliberativi e/o certificati.



In caso di alienazione delle aree oggetto dell'accordo, gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore si trasferiscono agli aventi causa. Il nuovo Soggetto Attuatore deve intendersi obbligato per tutto quanto specificato nei patti del presente atto anche con riferimento ad eventuali opere già realizzate.

In caso di trasferimento di proprietà, le garanzie già presentate dal Soggetto Attuatore non potranno essere estinte, se non dopo che l'avente causa abbia prestato a sua volta idonee garanzie in sostituzione. Il trasferimento al nuovo Soggetto Attuatore degli obblighi assunti con il presente atto si intende perfezionato con:

- a) L'acquisizione delle nuove garanzie e con lo svincolo di quelle precedentemente prestate;
- b) L'acquisizione della dichiarazione del nuovo Soggetto Attuatore subentrante che attesta la totale assunzione degli impegni di cui all'atto sottoscritto in precedenza;
- c) L'acquisizione dell'informazione antimafia ai sensi dell'articolo all'articolo 84 comma 3, del Decreto Legislativo n.159/2011 del nuovo Soggetto Attuatore.

## I ACCORDO OPERATIVO

### Articolo I.1 Ambito di applicazione e validità dell'Accordo Operativo

Ai sensi dell'articolo 38, comma 2, della LR n.24/2017 l'Accordo Operativo ha il valore e gli effetti di piano urbanistico attuativo e disciplina l'attuazione dell'intervento di trasformazione urbana descritto in seguito e rappresentato nei suoi contenuti tecnici e funzionali dagli elaborati e documenti costitutivi l'accordo stesso, riguardante

- i) Le aree ubicate in Riccione Via Torino e Via Sangallo, distinte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio come segue:
  - Catasto Terreni di proprietà Romagna Camping s.r.l., Foglio 14 mappali n.162, 164, 344, 345, 346, 1064, 1172, 1174, 1241, 1333, 1334, 1335, 1336;
  - Catasto Terreni di proprietà Romagna Camping Due s.r.l., Foglio 14 mappali n.6, 1042, 1419;
  - Catasto Fabbricati di proprietà Romagna Camping s.r.l., Foglio 14 mappali n. 5, 527, 1098, 1133, 1175;
  - Catasto Fabbricati di proprietà Romagna Camping Due s.r.l., Foglio 14 mappali n. 142, 1040, 1170, 1418;



- ii) le aree pubbliche oggetto di interventi di riqualificazione a carico del Soggetto Attuatore, così come rappresentate negli elaborati tecnici;
- iii) l'area di proprietà del Soggetto Attuatore - Romagna Camping s.r.l. da cedere al patrimonio pubblico, meglio identificata al Catasto Terreni del Comune di Riccione al Foglio 13 mappali 172 e 2156, oggi sede stradale del Viale Benvenuto Cellini.

In particolare, oltre alla superficie di Viale Cellini, per quanto riguarda le aree sub (i) e sub (ii), si tratta di:

- mq.270.746 circa di Superficie Territoriale, determinata con rilievo topografico certificato da tecnico abilitato, di proprietà privata destinata agli interventi di riqualificazione e ampliamento delle strutture ricettive, comprensiva delle aree da attrezzare e cedere al patrimonio pubblico quali dotazioni territoriali come meglio precisato nel successivo art. 1.2;
- mq.14.087 circa di aree pubbliche oggetto di riqualificazione a cura e spese del Soggetto Attuatore come meglio precisato nel successivo art. 1.2.

In ragione di quanto disposto agli articoli 3 e 4 della LR n.24/2017 in merito all'attuazione in tempi brevi e certi degli strumenti urbanistici attuativi, approvati in virtù della disciplina prevista dalla stessa norma per il periodo transitorio, il presente Accordo Operativo e la Convenzione Urbanistica di cui alla parte II del presente atto, hanno validità di anni cinque (5) a decorrere dalla loro stipula, e la loro attuazione è articolata in coerenza con i tempi e le fasi del crono-programma in seguito descritto.

E' facoltà dell'amministrazione comunale, a fronte di istanza da parte del Soggetto Attuatore, di valutare e concedere la proroga di anni uno (1) del suddetto termine di validità.

I contenuti del presente atto prevalgono nei confronti di eventuali contenuti e rappresentazioni grafiche degli elaborati e documenti dell'Accordo Operativo in contrasto con essi.

A tutela dell'interesse pubblico puntuale e diffuso, quanto disciplinato con il presente atto in merito al sistema delle dotazioni pubbliche di nuova realizzazione e cessione, nonché degli interventi di riqualificazione di aree pubbliche, prevale su eventuali previsioni incoerenti o contrastanti.

## **Articolo 1.2 Oggetto dell'Accordo Operativo**

Il presente accordo disciplina e regola la riqualificazione urbana dell'ambito territoriale interessato dalle aree oggetto dell'Accordo Operativo, da attuarsi mediante interventi di rigenerazione e ampliamento delle strutture ricettive all'aria aperta preesistenti, la realizzazione di un sistema di dotazioni, infrastrutture e servizi pubblici adeguato agli obiettivi generali assunti dall'amministrazione comunale con la delibera di



indirizzo n.39 del 21 dicembre 2018, la ristrutturazione delle aree e infrastrutture pubbliche afferenti l'insediamento ricettivo oggetto del presente accordo, nonché l'acquisizione al patrimonio pubblico dell'attuale Viale Benvenuto Cellini come al precedente articolo identificato.

Gli interventi di riqualificazione urbana oggetto del presente accordo, per le aree private interessate, attuano le previsioni urbanistiche del Piano Strutturale Comunale e degli strumenti urbanistici vigenti alla data della sua approvazione, esaurendone integralmente le potenzialità edificatorie ed insediative, comprensive delle superfici edificate e delle funzioni preesistenti.

Principali caratteristiche funzionali e dimensionali dell'intervento complessivo, così come rappresentate negli elaborati e documenti tecnici che compongono l'Accordo Operativo sono:

- i) la ristrutturazione e l'ampliamento della struttura ricettiva all'aria aperta denominata "International Riccione Camping Village" (in seguito "International Riccione") interessando a ciò le aree comprese fra il confine comunale, Viale Torino, Viale Sangallo e l'infrastruttura ferroviaria, di cui al Catasto Terreni foglio 14 mappali n. 5, 162, 164, 344, 345, 346, 527, 1064, 1098, 1133, 1172, 1174, 1175, 1241, 1333, 1334, 1335, 1336;
- ii) la ristrutturazione e l'ampliamento della struttura ricettiva all'aria aperta denominata "Romagna Camping Village" (in seguito "Romagna") interessando a ciò le aree comprese fra il Viale Sangallo, Viale Torino, il Rio della Costa e l'infrastruttura ferroviaria, di cui al Catasto Terreni foglio 14 mappali n. 6, 1040, 1042, 1170, 1418, 1419 e le aree a mare della Via Torino di cui al Catasto Terreni foglio 14 mappale n. 142;
- iii) la realizzazione e cessione al patrimonio pubblico di dotazioni territoriali e opere di urbanizzazione nella misura minima del 15% della Superficie Territoriale dell'ambito di intervento, determinata con rilievo topografico certificato da tecnico abilitato, della consistenza complessiva di circa mq.40.793, delle quali:
  - opere di urbanizzazioni da realizzare ex novo a cura e spese del soggetto attuatore da cedere al patrimonio pubblico per un totale di mq 38.966;
  - cessione senza opere delle particelle censite al Catasto Terreni del Comune di Riccione come rappresentato nel suindicato art. I.1, corrispondenti al Viale Benvenuto Cellini, della superficie di mq 3.654, a valere quale urbanizzazione ai fini del soddisfacimento degli standard minimi suddetti, esclusivamente per mq.1.827, in considerazione dell'assenza di opere di sistemazione dell'area da parte del Soggetto Attuatore.
- iv) la realizzazione di interventi di riqualificazione di aree pubbliche rappresentate prevalentemente dall'attuale sede carrabile e ciclo-pedonale di Viale Torino nel tratto antistante l'ambito di intervento



oggetto del presente Accordo Operativo e dal Piazzale Kennedy, e precisate negli elaborati tecnici costitutivi dell'accordo, per una superficie complessiva di circa mq. 14.087.

Più precisamente:

- (a) i contenuti principali dell'intervento di ristrutturazione ed ampliamento della struttura ricettiva all'aria aperta denominata "International Riccione" sono:
- la realizzazione di una struttura ricettiva all'aria aperta della Superficie Fondiaria di circa mq.143.539;
  - la realizzazione di una Superficie Totale di mq. 8.700, della quale max mq. 3.500 per funzioni ricettive da destinarsi a bungalows e unità ricettive fisse nella misura prevista dalle Norme Tecniche di attuazione, circa mq. 4.370 per servizi interni alla struttura ricettiva, e circa mq.830 per funzioni commerciali e direzionali;
  - la realizzazione di max circa n. 887 piazzole libere e caravan, e 29 bungalows (capacità ricettiva max.) su di un'area della superficie di circa mq.70.978 con una dimensione media di quelle pari a mq. 80,02;
  - la realizzazione di n. 14 unità ricettive fisse per una Superficie Totale (ST) massima di mq. 740;
  - la realizzazione di un "Parco dell'acqua" della superficie di circa mq.12.100;
  - la realizzazione di un'area sportiva della superficie di circa mq.5.350;
  - la realizzazione di parcheggi pertinenziali della struttura ricettiva e delle funzioni insediate, per una superficie di circa mq.23.315 e 789 posti auto di cui circa 5.850 mq per piazzole destinate a circa 90 caravan;
- (b) i contenuti principali dell'intervento di ristrutturazione e ampliamento di cui al punto sub (ii) della struttura ricettiva all'aria aperta denominata "Romagna" sono:
- la realizzazione, a compimento degli interventi oggetto dell'Accordo Operativo, di una struttura ricettiva all'aria aperta della Superficie Fondiaria di circa mq.88.241;
  - la realizzazione di una Superficie Totale di mq.4.400, della quale mq. 800 per funzioni ricettive da destinarsi a unità ricettive fisse, mq.2.800 per servizi interni alla struttura ricettiva, e mq.800 per funzioni commerciali e direzionali;
  - la realizzazione di max circa n.584 piazzole libere e caravan (capacità ricettiva max.) su di un'area della superficie di circa mq.54.376 con una dimensione media di quelle pari a 92,95;
  - la realizzazione di n. 13 unità ricettive fisse per una Superficie Totale (ST) massima di mq. 800;
  - la realizzazione di un "Parco dell'acqua" della superficie di circa mq.5.000;
  - la realizzazione di un'area sportiva della superficie di circa mq.1.580;





- la realizzazione di parcheggi pertinenziali della struttura ricettiva e delle funzioni insediate, per una superficie di circa mq. 16.921 e 514 posti auto di cui circa 5.816 mq per piazzole destinate a circa 70 caravan.
- (c) I contenuti principali delle opere di urbanizzazione di cui al punto sub (iii), riguardano opere da realizzare su aree di proprietà del Soggetto Attuatore e da cedere attrezzate al Comune. In particolare trattasi di:
- mq. 24.561 per aree di verde pubblico attrezzato (mq.16.633 di verde ambientale e mq. 7.928 di corridoio ecologico per un'estensione di circa 1.100 ml.);
  - mq. 5.426 di spazi e piazze pubbliche;
  - mq. 1.266 di percorsi ciclabili e pedonali;
  - mq. 7.713 di parcheggi pubblici;
- (d) I contenuti principali degli interventi di riqualificazione di aree pubbliche di cui al punto sub (iv) sono:
- mq. 5.901 di percorsi pedonali e ciclabili;
  - mq 328 di verde di arredo;
  - mq 6.173 di sedi stradali;
  - mq 1.685 di parcheggi pubblici.

Le caratteristiche tecniche, dimensionali e funzionali dell'intervento oggetto dell'Accordo Operativo così come descritto *supra* sono determinate e disciplinate dalle Norme Tecniche di Attuazione dell'Accordo, e rappresentate e descritte, nella loro previsione attuativa, dagli elaborati e documenti costitutivi dell'accordo che qui si richiamano integralmente, fermo restando quanto precisato al precedente Articolo I.1.

Per quanto non esplicitamente disciplinato dal presente Accordo Operativo e dalle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso, valgono i parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni determinati dagli "atti di coordinamento tecnico" attuativi dell'articolo 2.bis e dell'articolo 12 della Legge Regionale n.15/2013 e recepiti dal RUE ai sensi degli articoli n.12 e n.57 comma 4 della medesima legge; nonché la disciplina regolamentare del RUE vigente all'atto di approvazione dell'Accordo Operativo.

Le Norme Tecniche di Attuazione indicano inoltre, i limiti entro i quali le variazioni alle previsioni insediative rappresentate dagli elaborati tecnici che compongono l'Accordo Operativo, in fase di progettazione esecutiva e realizzazione delle opere, non comportano variante all'Accordo Operativo, fatte salve le modi-



fiche conseguenti l'applicazione di normative speciali in materia di sicurezza e igiene, e quanto disciplinato in materia di tolleranze edilizie dalla normativa vigente.

\*\*\*

L'Accordo Operativo denominato "International Riccione Camping Village" e "Romagna Camping Village", oltre al presente atto, si compone dei seguenti documenti ed elaborati grafici:

1 Stato di fatto e della pianificazione:

- 1.1-Stralcio dello strumento urbanistico vigente, delle norme e della tavola dei vincoli (*1\_1\_Stralcio dello strumento urbanistico.pdf.p7m*)
- 1.2-Estratto catastale, elenco proprietà - Planimetria generale (*1\_2\_Estratto Catastale.pdf.p7m.p7m*)
- 1.3-Rilievo altimetrico e planimetrico - Planimetria generale (*1\_3\_Rilievo altimetrico e planimetrico\_planimetria generale.pdf.p7m.p7m*)
- 1.4.1-Rilievo ambientale\_Stato delle essenze e delle alberature Camping Fontanelle (*1\_4\_1 Rilievo Ambientale\_Fontanelle.pdf.p7m.p7m*)
- 1.4.2-Rilievo ambientale\_Stato delle essenze e delle alberature Alberello (*1\_4\_2 Rilievo Ambientale\_Alberello.pdf.p7m.p7m*)
- 1.4.3-Rilievo ambientale\_Stato delle essenze e delle alberature Mater Dei (*1\_4\_3 Rilievo Ambientale\_Aree Limitrofe Materdei.pdf.p7m.p7m*)
- 1.5.1-Schema rete di fognatura - Fognatura bianca e nera villaggio Romagna (*1\_5\_1\_SDF\_Schema rete fognatura BN Romagna.pdf.p7m.p7m*)
- 1.5.2-Schema rete di fognatura - Fognatura bianca e nera villaggio Riccione (*1\_5\_2\_SDF\_Schema rete fognatura BN Riccione.pdf.p7m.p7m*)
- 1.5.3-Schema rete dei sottoservizi idrici e del gas in area pubblica (*1\_5\_3\_Stato di fatto reti acqua e gas\_area pubblica.pdf.p7m.p7m*)
- 1.5.4-Schema rete dei sottoservizi idrici e del gas in area privata (*1\_5\_4\_Stato di fatto reti acqua e gas\_area privata.pdf.p7m.p7m*)
- 1.5.5-Relazione illustrativa della rete dei sottoservizi idrici e del gas (*1\_5\_5\_Stato di fatto\_Rel Illustrativa.pdf.p7m.p7m*)
- 1.5.6-Pubblica illuminazione - Schema impianto di pubblica illuminazione (*1\_5\_6\_SDFIlluminazione pubblica.pdf.p7m.p7m*)
- 1.5.7-Rete elettrica media tensione - Planimetria schematica rete elettrica M.T. (*1\_5\_7\_SDF Rete MT.pdf.p7m.p7m*)
- 1.5.8-Rete elettrificazione primaria in area privata (*1\_5\_8\_SDF Illuminazione Privata.pdf.p7m.p7m*)
- 1.6-Documentazione fotografica (*1\_6\_Documentazione Fotografica.pdf.p7m*).



- 2 Progetto urbano con il quale viene rappresentato l'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito di intervento comprensivo delle dotazioni e infrastrutture pubbliche di nuova realizzazione, degli interventi di interesse privato, degli interventi di mitigazione e compensazione. Il Progetto urbano si compone dei seguenti elaborati tecnici che fanno parte integrante del presente atto ancorché non allegati ma depositati agli atti del procedimento:
- 2.1.1-Progetto Urbano - Planimetria Generale (*2\_1\_1\_SP\_Planimetria Generale.pdf.p7m*)
  - 2.1.2-Progetto Urbano - Planimetria Generale Aree da cedere all'A.C. (*2\_1\_2\_SP\_Planimetria Aree da Cedere.pdf.p7m*)
  - 2.1.3-Progetto Urbano - Planimetria tecnica d'attuazione (*2\_1\_3\_Planimetria Tecnica di Attuazione.pdf.p7m*)
  - 2.1.4-Progetto Urbano - Verifica della capacità ricettiva e criteri per la distribuzione delle piazzole (*2\_1\_4\_Verifica Capacità Ricettiva.pdf.p7m*)
  - 2.2.1-Progetto Urbano - Sezioni e profili territoriali (*2\_2\_1\_Sezioni e profili territoriali.pdf.p7m*)
  - In.01-Documentazione integrativa - Determinazione superficie utile totale (ST) (*In\_01\_Determinazione superficie utile totale.pdf.p7m*)
  - In.02.1-Documentazione integrativa - Verifica delle dotazioni di parcheggi pertinenziali P3 (*In\_02\_1\_SP\_Verifica delle dotazioni di parcheggi pertinenziali P3.pdf.p7m*)
  - In.02.2-Documentazione integrativa - Verifica P3\_piazza Fontanelle e piazza Terrazza sul mare (*In\_02\_2\_Verifica P3\_P Fontanelle e P Terrazza sul mare.pdf.p7m*)
  - In.02.3-Documentazione integrativa - Verifica P3\_piazza Giardino (*In\_02\_3\_Verifica P3\_P giardino.pdf.p7m*)
  - In.02.4-Documentazione integrativa - Verifica P3\_piazza Nuova Riccione (*In\_02\_4\_Verifica P3\_P nuova riccione.pdf.p7m*)
  - In.03.1-Documentazione integrativa - Verifica dei confini e della superficie territoriale (*In\_03\_1\_Verifica dei confini e della superficie territoriale.pdf.p7m*)
  - In.03.2-Documentazione integrativa - Verifica sovrapposizione catastale - rilievo (*In\_03\_2\_Verifica sovrapposizione catastale-rilievo.pdf.p7m*)
  - In.03.3-Documentazione integrativa - Relazione metodi di determinazione confini e superfici (*In\_03\_3\_Relazione metodi di determinazione confini e superfici.pdf.p7m*)
  - In.04-Documentazione integrativa - Planimetria e studi ingombri veicoli\_nuova rotonda Viale San Gallo (*In\_04\_Nuova rotatoria Viale San gallo.pdf.p7m.p7m*)
  - 2.3.1-Progetto preliminare del paesaggio. Strategie di intervento (*2\_3\_1\_Strategie di progetto paesaggistico.pdf.p7m*)



- 2.3.2-Progetto preliminare del paesaggio. Relazione descrittiva (2\_3\_2\_Progetto paesaggio\_relazione descrittiva.pdf.p7m)
- 2.4-Viste tridimensionali (2\_4\_Rappresentazione tridimensionale.pdf.p7m)
- 2.4.1-Superfici intervento (2\_4\_1\_Superfici Intervento.pdf.p7m)
- 2.5.1-Schema rete di fognatura - Fognatura bianca e nera villaggio Romagna (2\_5\_1\_SDP\_Schema rete fognatura BN Romagna.pdf.p7m.p7m)
- 2.5.2-Schema rete di fognatura - Fognatura bianca e nera villaggio Riccione (2\_5\_2\_SDP\_Schema rete fognatura BN Riccione.pdf.p7m.p7m)
- 2.5.3-Schema dei sottoservizi idrici e del gas in area pubblica (2\_5\_3\_SDP\_Rete acqua e gas area pubblica.pdf.p7m.p7m)
- 2.5.4-Schema rete dei sottoservizi idrici e del gas in area privata (2\_5\_4\_SDP\_Rete acqua e gas area privata.pdf.p7m.p7m)
- 2.5.5-Relazione illustrativa della rete dei sottoservizi idrici e del gas con previsione di spesa (2\_5\_5\_SDP\_Rel illustrativa reti.pdf.p7m.p7m)
- 2.5.6-Pubblica illuminazione - Schema impianto di pubblica illuminazione (2\_5\_6\_SDP\_Illuminazione pubblica.pdf.p7m.p7m)
- 2.5.7-Relazione illustrativa della pubblica illuminazione con previsione di spesa (2\_5\_7\_SDP\_Relazione Illustrativa e preventivo di spesa Pubblica.pdf.p7m.p7m)
- 2.5.8-Rete di elettrificazione primaria e distribuzione in area privata (2\_5\_8\_SDP\_Progetto Campeggio Privato-TAV1.pdf.p7m.p7m)
- 2.5.9-Illuminazione esterna aree private - Schema impianto aree esterne (2\_5\_9\_SDP\_Progetto Campeggio Privato-TAV2.pdf.p7m.p7m)
- 2.5.10-Relazione illustrativa impianti elettrici e impianti speciali in aree private con previsione di spesa (2\_5\_10\_SDP\_Relazione impianti privati.pdf.p7m.p7m)
- 2.5.11 - Aree di ripascimento della falda (Aree\_ripascimento\_falda.pdf.p7m.p7m)
- 2.6.1-Opere di urbanizzazione - Planimetria Opere di Urbanizzazione (2\_6\_1\_SDP\_Planimetria opere urbanizzazione.pdf.p7m)
- 2.6.2-Opere di urbanizzazione - Planimetria Generale viale Torino (2\_6\_2\_Planimetria Generale Viale Torino.pdf.p7m)
- 2.6.3-Opere di urbanizzazione - Planimetria attraversamento pedonale piazza Fontanelle (2\_6\_3\_Planimetria Attraversamento Pedonale.pdf.p7m)
- 2.6.4-Opere di urbanizzazione - Sezione tipologica su viale Torino (2\_6\_4\_Sezione tipologica su viale torino.pdf.p7m)



- 2.6.5-Opere di urbanizzazione - Planimetria piazza Fontanelle e Terrazza sul Mare  
(*2\_6\_5\_Planimetria Piazza Fontanelle e Terrazza sul mare.pdf.p7m*)
  - 2.6.6-Opere di urbanizzazione - Sezione A-A' piazza Fontanelle (*2\_6\_6\_Sezione Piazza Fontanelle e Terrazza sul mare.pdf.p7m*)
  - 2.6.7-Opere di urbanizzazione - Planimetria piazza Giardino (*2\_6\_7\_Planimetria Piazza Giardino.pdf.p7m*)
  - 2.6.8-Opere di urbanizzazione - Sezione B-B' piazza Giardino (*2\_6\_8\_Sezione Piazza Giardino.pdf.p7m*)
  - 2.6.9-Opere di urbanizzazione - Sezione C-C' aree verdi (*2\_6\_9\_Sezione aree verdi.pdf.p7m*)
  - 2.6.10-Opere di urbanizzazione - Planimetria piazza Nuova Riccione (*2\_6\_10\_Planimetria Piazza Nuova Riccione.pdf.p7m*)
  - 2.6.11-Opere di urbanizzazione - Sezione D-D' piazza Nuova Riccione (*2\_6\_11\_Sezione Piazza Nuova Riccione.pdf.p7m*)
  - 2.6.12-Opere di urbanizzazione - Abaco materiali aree pubbliche (*2\_6\_12\_Abaco Materiali Aree Pubbliche.pdf.p7m*)
  - 2.6.13-Opere di urbanizzazione - Planimetria e sezione Area Corridoio Ecologico  
(*2\_6\_13\_Planimetria e sezione corridoio ecologico.pdf.p7m*)
  - 2.6.14-Opere di urbanizzazione - Planimetria e sezione area parcheggio pubblico Park&Ride  
(*2\_6\_14\_Planimetria e sezione parcheggio pubblico.pdf.p7m*)
  - 2.6.15-Opere di urbanizzazione – Stima dei costi opere pubbliche (*2\_6\_15\_stima dei costi opere pubbliche.pdf.p7m*)
  - 2.7-Progetto Urbano - Relazione Tecnico-Illustrativa (*2\_7\_Relazione tecnico illustrativa.pdf.p7m*)
  - 2.8-Progetto Urbano - Norme urbanistiche ed edilizie di attuazione (*2\_8\_NTA\_Campeggi Riccione.pdf.p7m*)
  - 2.9-Progetto Urbano - Tabella dimensionale dell'intervento (*2\_9\_Tabella dimensionale intervento.pdf.p7m*)
- 3 Valutazioni e analisi tecniche
- 3.1-Relazione ambientale di Valsat (*3\_1\_Valsat.pdf.p7m*)
  - 3.1.a – Valsat. Sintesi non tecnica (*3\_1\_a\_Valsat\_Sintesi\_non\_tecnica.pdf.p7m*)
  - 3.2-Relazione geologica e micro zonizzazione sismica di III livello (*3\_2\_Relazione geologica e microzonizzazione sismica.pdf.p7m.p7m*)
  - 3.2.a - Integrazioni alla Relazione Geologica e Microzonazione Sismica (*3\_2a\_Integrazione alla relazione geologica e micro zonizzazione sismica.pdf.p7m.p7m*)



3.3-Relazione di compatibilità idraulica - Valutazione del rischio idraulico connesso allo smaltimento delle acque meteoriche con indicazione delle misure di mitigazione e gestione delle acque, valutazione della permeabilità dei suoli e proposte progettuali (3\_3\_ *Relazione compatibilità idraulica.pdf.p7m*)

3.3.a-Studio rischio idraulico scoli consorziali (3\_3\_a\_ *Rischio\_idraulico\_scoli\_conSORZIALI.pdf.p7m*)

3.4-Documentazione sull'esposizione ai campi elettrici e magnetici (3\_4\_ *Relazione Campi Elettrici e magnetici.pdf.p7m.p7m*)

3.5-Valutazione sul consumo energetico (3\_5\_ *Valutazioni sul consumo energetico.pdf.p7m.p7m*)

3.6-Valutazione previsionale di clima – impatto acustico Villaggi Romagna e Riccione (3\_6\_ *Clima impatto acustico Romagna e Riccione.pdf.p7m.p7m*)

3.7-Studio del potenziale archeologico e misure di tutela conseguenti (3\_7\_ *Studio del potenziale archeologico e misura di tutela conseguenti.pdf.p7m*)

5 Relazione economico-finanziaria (5\_ *relazione economico finanziaria.pdf.p7m*).

L'Accordo Operativo, in ragione della sua parziale assunzione di valore di titolo edilizio, ai sensi dell'articolo 38 comma 15 della LR n.24/2017, per l'attuazione delle Unità di Attuazione "A", "B", e "01", si compone inoltre della documentazione idonea a costituire i Permessi di Costruire delle stesse descritti nella documentazione costitutiva dell'accordo.

### Articolo I.3 Modalità e tempi di attuazione degli interventi. Crono-programma

L'intervento di trasformazione urbana ed edilizia oggetto del presente accordo si articolerà in Stralci Funzionali di attuazione contestuale di opere di interesse pubblico e di interesse privato, con riferimento alle Unità di Intervento rappresentate graficamente nell'elaborato "2.1.3 – Planimetria tecnica di attuazione":

#### STRALCIO FUNZIONALE "01"

Superficie Territoriale di intervento	mq.	10.214
<hr/>		
• Unità di intervento "A".		
<hr/>		
Dotazioni territoriali:	mq.	6.693
<hr/>		
Riqualficazione aree pubbliche:	mq.	3.551
<hr/>		
• Unità di intervento "01" – Camping Village Romagna.		
<hr/>		
Superficie fondiaria Unità di Intervento:	SF mq.	3.521
<hr/>		



Funzione ricettiva:	Superficie Totale	ST mq.	85
Servizi interni alla struttura ricettiva	Superficie Totale	ST mq.	635
Unità ricettive fisse		n.	1

## STRALCIO FUNZIONALE "02"

Superficie Territoriale di intervento		mq.	46.960
• Unità di intervento "B".			
Dotazioni territoriali:		mq.	10.605
• Unità di intervento "02" – Camping Village Romagna.			
Superficie fondiaria Unità di Intervento:		SF mq.	36.355
Funzione ricettiva:	Superficie Totale	ST mq.	477
Servizi interni alla struttura ricettiva	Superficie Totale	ST mq.	765
Piazzole		n.	217
Unità ricettive fisse		n.	8

## STRALCIO FUNZIONALE "03"

Superficie Territoriale di intervento		mq.	6.042
• Unità di intervento "C".			
Dotazioni territoriali:		mq.	4.186
Riqualificazione aree pubbliche:		mq.	971
• Unità di intervento "03" – Camping Village Romagna.			
Superficie fondiaria Unità di Intervento:		SF mq.	1.856
Funzione ricettiva:	Superficie Totale	ST mq.	238
Funzioni direzionali e commerciali		ST mq.	800
Unità ricettive fisse		n.	4

## STRALCIO FUNZIONALE "04"

Superficie Territoriale di intervento		mq.	121.002
• Unità di intervento "D"			
Dotazioni territoriali:		mq.	8.178



Riqualificazione aree pubbliche:	mq.	4.987
<hr/>		
• Unità di intervento "04" – Camping Village International Riccione.		
<hr/>		
Superficie fondiaria Unità di Intervento:	SF mq.	112.824
<hr/>		
Funzione ricettiva:	Superficie Totale	ST mq. 3.500
<hr/>		
Servizi interni alla struttura ricettiva	Superficie Totale	ST mq. 4.370
<hr/>		
Funzioni direzionali e commerciali	ST mq.	415
<hr/>		
Piazzole	n.	557
<hr/>		
Bungalows	n.	29
<hr/>		
Unità ricettive fisse	n.	14
<hr/>		

## STRALCIO FUNZIONALE "05"

Superficie Territoriale di intervento	mq.	15.522
<hr/>		
• Unità di intervento "E"		
<hr/>		
Dotazioni territoriali:	mq.	9.304
<hr/>		
Riqualificazione aree pubbliche:	mq.	4.578
<hr/>		
• Unità di intervento "05" – Camping Village International Riccione.		
<hr/>		
Superficie fondiaria Unità di Intervento:	SF mq.	6.218
<hr/>		
Funzione ricettiva:	Superficie Totale	ST mq. 0
<hr/>		
Funzioni direzionali e commerciali	ST mq.	415
<hr/>		
Bungalows	n.	0
<hr/>		

## STRALCIO FUNZIONALE "06"

• Unità di intervento "06" – Camping Village Romagna		
<hr/>		
Superficie fondiaria Unità di Intervento:	SF mq.	46.509
<hr/>		
Servizi interni alla struttura ricettiva	ST mq.	1.400
<hr/>		
Piazzole	n.	367
<hr/>		

## STRALCIO FUNZIONALE "07"





- Unità di intervento "07" – Camping Village International Riccione

---

Superficie fondiaria Unità di Intervento:	SF mq.	24.497
Piazzole	n.	330

---

L'attuazione del presente accordo dovrà rispettare il seguente crono-programma:

- Entro sei (6) mesi dalla stipula dell'Accordo Operativo e della Convenzione urbanistica, il Soggetto Attuatore dovrà procedere alla cessione delle aree costituenti il Viale Benvenuto Cellini di cui al Catasto Terreni al Foglio 13 mappali 172 e 2156;
- Entro 6 mesi dalla notifica di accoglimento dei titoli edilizi relativi alle Unità di Intervento "01", "A" e "B", integrative dell'Accordo Operativo ai sensi dell'art.38 comma 15 della LR n.24/2017, il Soggetto Attuatore dovrà procedere alla comunicazione di inizio lavori;
- Entro sei (6) mesi dalla stipula dell'Accordo Operativo e della Convenzione urbanistica, il Soggetto Attuatore dovrà procedere alla presentazione dei titoli edilizi idonei alla realizzazione degli interventi previsti per le Unità di Intervento n. "C", "D", "02", "03";
- Entro dodici (12) mesi dalla stipula dell'Accordo Operativo e della Convenzione urbanistica, il Soggetto Attuatore dovrà procedere alla presentazione dei titoli edilizi idonei alla realizzazione degli interventi previsti per le Unità di Intervento n. "E", "04", "05", "06" e "07";
- Entro trenta (30) mesi dal rilascio dei rispettivi titoli edilizi autorizzativi per le Unità di Intervento, il Soggetto Attuatore dovrà procedere all'ultimazione dei lavori, nonché al deposito di SCCEA, anche parziale, per le parti private, e alla richiesta di collaudo per le opere di urbanizzazione e di riqualificazione di aree pubbliche;
- Entro tre (3) mesi dall'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione, il Soggetto Attuatore dovrà procedere alla cessione delle stesse al patrimonio pubblico, alla riconsegna delle aree pubbliche oggetto di riqualificazione, e alla costituzione del diritto di servitù di uso pubblico di cui al successivo punto II.1.

## II CONVENZIONE URBANISTICA



## Articolo II.1 Obbligazioni di carattere generale del Soggetto Attuatore

Il Soggetto Attuatore, al fine di garantire il raggiungimento degli obiettivi di interesse pubblico a presupposto dell'intervento disciplinato dal presente Accordo Operativo, si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo:

- ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. I.2 sub (iii) dell'Accordo Operativo e meglio descritte negli elaborati e documenti che compongono il medesimo Accordo Operativo, e a cedere le stesse al Comune senza alcun altro corrispettivo, trattandosi di opere a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione. L'importo da porre a scomputo degli oneri di urbanizzazione è rappresentato dal costo di realizzazione delle opere comprensivo degli importi per spese tecniche di progettazione, direzione lavori e collaudo, descritto nell'elaborato n.2.6.15 "Opere di urbanizzazione secondaria. Stima dei costi opere pubbliche", che compone l'Accordo Operativo, e stimato in circa euro tremilionicentoseptantunomilaquattrocentocinquanta/00) (€ 3.171.450,00) IVA esclusa, così suddivisi nei diversi interventi;
  - Unità di Intervento "A" € 601.640,00 (seicentounomilaseicentoquaranta/00);
  - Unità di Intervento "B" € 703.986,00 (settecentotremilanovecentoottantasei/00);
  - Unità di Intervento "C" € 454.847,00 (quattrocentocinquantaquattromilaottocentoquarantasette/00);
  - Unità di Intervento "D" € 815.298,00 (ottocentoquindicimiladuecentonovantotto/00);
  - Unità di Intervento "E" € 595.679,00 (cinquecentonovantacinquemilaseicentoseptantanove/00);
- ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla riqualificazione delle aree pubbliche di cui all'art. I. 2 sub (iv) dell'Accordo Operativo e meglio descritte negli elaborati che compongono il medesimo . L'importo di tali opere da sostenere interamente, senza esigere alcun corrispettivo, dal Soggetto Attuatore è descritto nell'elaborato n. 2.6.15 "Stima dei costi opere pubbliche" ed equivale ad un importo presunto di euro unmilioneundicimila/00 (€ 1.011.000,00) IVA esclusa, importo che parteciperà allo scomputo degli oneri di urbanizzazione, ed è ripartito fra le unità di intervento di interesse pubblico come segue:
  - Unità di Intervento "A" € 256.535,00 (duecentocinquantaseimilacinquecentotrentacinque/00);
  - Unità di Intervento "B" € 0,00 (zero);
  - Unità di Intervento "C" € 73.946,00 (tettantratremilanovecentoquarantasei/00);
  - Unità di Intervento "D" € 324.708,00 (trecentoventiquattromilasettecentotto/00);



- Unità di Intervento "E" € 355.811,00 (trecentocinquantacinquemilaottocentoundici/00);
- a redigere e presentare al Comune di Riccione il Progetto definitivo ed esecutivo delle opere di urbanizzazione, e di quelle di riqualificazione e adeguamento di aree pubbliche, completo di computo metrico estimativo e quadro economico redatti in conformità al vigente Codice dei contratti di cui al Decreto Legislativo n.50/2016 (che si intende applicato alle predette opere in via analogica ed esclusivamente per la fase di progettazione delle stesse);
- ad assumere a proprio carico la realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione in conformità a quanto disposto dalla normativa vigente;
- a eseguire a proprie spese il collaudo e le verifiche delle opere di urbanizzazione ai fini dell'assunzione in carico delle stesse da parte del Comune, nonché delle opere di riqualificazione e adeguamento delle aree pubbliche;
- a pagare gli oneri di urbanizzazione a conguaglio nel caso in cui l'importo delle opere di urbanizzazione, collaudate positivamente, sia inferiore a quello dovuto quale contributo U1 (oneri primari) e U2 (oneri secondari) calcolati in applicazione della norma vigente;
- l'eventuale risparmio di spesa, come ad esempio il ribasso del prezzo a base d'asta ottenuto in sede di gara, sarà incamerato dal Soggetto Attuatore del presente accordo, così come previsto dalla Determinazione ANAC n.7 del 16.07.2009, fermo restando l'obbligo di verificare in sede di gara la congruità, serietà, sostenibilità e realizzabilità dell'offerta mediante la procedura di cui all'art.97 del codice dei contratti (D.Lgs. 50/2016);
- a includere negli atti di trasferimento di proprietà, gli obblighi derivanti dal presente accordo;
- a provvedere, a propria cura e spesa, alla predisposizione degli atti catastali di frazionamento e dell'atto notarile di trasferimento al Comune della proprietà delle opere ed aree di urbanizzazione e di costituzione di servitù di uso pubblico sulle aree private di cui in seguito;
- a corrispondere all'Amministrazione Comunale gli oneri finanziari correlati ai singoli titoli abilitativi, ai sensi del Titolo III della Legge Regionale 30 luglio 2013 n. 15 e s.m.i. con le modalità previste dalle norme in vigore; l'ammontare di tali oneri è rapportato agli importi stabiliti con deliberazione di Consiglio Comunale dandosi atto che il regime degli oneri finanziari sarà comunque definito in relazione alle norme vigenti all'atto del rilascio dei relativi titoli edilizi.

Il Soggetto Attuatore, al fine di partecipare alla complessiva valorizzazione dell'ambito territoriale di riferimento degli interventi oggetto del presente Accordo Operativo, si impegna ed obbliga:



- a negoziare e sottoscrivere con l'Amministrazione comunale o chi per essa, idonee convenzioni finalizzate all'utilizzo, compatibilmente con l'esercizio dell'attività ricettiva all'aria aperta, delle attrezzature sportive e dei "Parchi dell'Acqua" da parte di categorie di soggetti esterni alla struttura ricettiva, convenzionate, da precisarsi in sede di stipula delle suddette intese;
- a costituire a favore del Comune servitù di uso pubblico sulle aree di proprietà del Soggetto Attuatore, non recintate e site al confine con le aree sulle quali, secondo quanto previsto dall'Accordo Operativo, saranno realizzate la Piazza Fontanelle, la Piazza Terrazza sul Mare, la Piazza Giardino, la Piazza Nuova Riccione. Più precisamente sarà concesso all'Amministrazione Comunale il diritto di uso pubblico in favore del Comune sulle seguenti aree, meglio indicate con il colore rosso nelle tavole In02.2, In02.3 e In02.4:
  - area di mq.814 al confine con la Piazza Fontanelle;
  - - area di mq.280 al confine con la Piazza Terrazza sul Mare;
  - - area di mq.780 al confine con la Piazza Giardino;
  - - area di mq.370 al confine con la Piazza Nuova Riccione.

Resta inteso che le Parti si impegnano sin da ora a prevedere nell'atto costitutivo del diritto di servitù di uso pubblico di cui sopra che la custodia e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree oggetto del medesimo atto rimarranno a carico dell'Amministrazione che, pertanto, solleverà il Soggetto Attuatore da ogni responsabilità per eventuali danni che dovessero verificarsi a cose e/o persone per effetto dell'utilizzo delle stesse.

## **Articolo II.2 Criteri generali e modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione, e delle opere di riqualificazione delle aree pubbliche.**

Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione e delle aree pubbliche oggetto di intervento, verranno precisate dal progetto esecutivo che dovrà essere redatto dal Soggetto Attuatore in conformità al vigente Decreto Legislativo n.50/2016 (che si intende applicato alle predette opere in via analogica ed esclusivamente per la fase di progettazione delle stesse) e rispondente alle prescrizioni tecniche dettate dal Comune, dagli enti sovraordinati e dagli enti gestori dei servizi a rete

Il progetto delle suddette opere dovrà essere redatto a cura e spese del Soggetto Attuatore, come peraltro risulterà a cura dello stesso la direzione lavori delle opere.

Eventuali modificazioni al progetto potranno essere richieste in corso d'opera dal Comune:



- per motivi di ordine generale;
- per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi;
- per adeguamento a intervenute prescrizioni normative.

Le opere di urbanizzazione e di riqualificazione delle aree pubbliche, dovranno essere realizzate nel rispetto dei tempi previsti dal crono-programma di cui alla Parte I del presente Accordo. Eventuali proroghe sono ammesse, su specifica richiesta delle parti e previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale.

Al Comune è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più opere in ragione di esigenze tecniche o funzionali di fruizione dell'ambito urbano in cui si attua l'intervento, o per necessità di esercizio dei servizi pubblici.

Per l'esecuzione delle ulteriori opere su aree pubbliche esterne all'ambito di intervento, che si rendessero necessarie per garantire il coordinamento del nuovo insediamento principalmente con le infrastrutture viarie e le reti di servizi, il Comune provvederà alla consegna delle aree pubbliche con le modalità di legge idonee a garantire l'operatività del Soggetto Attuatore.

Il Soggetto Attuatore si impegna ad assumere nell'esecuzione delle suddette opere di urbanizzazione e di riqualificazione di aree pubbliche, ogni misura idonea a garantire la sicurezza dell'ambiente di lavoro e l'incolumità pubblica nelle aree interferenti con il cantiere e la mobilitazione dei mezzi.

### **Articolo II.3 Controlli, collaudi e assunzione in carico delle opere di urbanizzazione, di riqualificazione delle aree private da asservire all'uso pubblico e delle aree pubbliche oggetto di intervento.**

L'Amministrazione Comunale si riserva di effettuare, durante l'esecuzione delle suddette opere, visite di controllo e collaudi in corso d'opera. Le operazioni di collaudo dovranno essere effettuate entro e non oltre tre mesi dalla data di richiesta del collaudo da parte del Soggetto Attuatore che se ne assumerà i relativi oneri.

Qualora le opere non risultino collaudabili perché non completamente eseguite o non eseguite a regola d'arte, il Soggetto Attuatore sarà un'unica volta formalmente invitato dal Comune ad ultimare o adeguare le opere incomplete o mal eseguite.

In caso di ulteriore inadempienza si provvederà ad applicare quanto previsto ai successivi articoli in materia di garanzie.



Rimane inteso che la manutenzione e ogni ulteriore onere e responsabilità riguardante le aree e le opere destinate all'uso pubblico resterà a carico del Soggetto Attuatore fino a quando non sarà intervenuto il trasferimento delle opere di urbanizzazione al patrimonio pubblico e non si saranno riconsegnate al Comune le aree pubbliche oggetto di riqualificazione.

La cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione e la riconsegna delle aree pubbliche oggetto di intervento, avverrà secondo quanto disposto agli articoli I.3, II.2 nonché dall'articolo II.4 In merito alle garanzie.

#### **Articolo II.4 Garanzie.**

Il Soggetto Attuatore, a garanzia del corretto adempimento degli obblighi assunti con il presente atto in merito alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, nonché delle opere di riqualificazione delle aree pubbliche interessate dall'intervento, per sé e per i propri aventi causa, presterà per le Unità di Intervento di cui al precedente art. I.3, distinte fidejussioni bancarie o di primaria compagnia assicuratrice, in accordo con il beneficiario, a favore del Comune per un importo pari all'intero costo presunto di dette opere, così come determinato nel Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica, redatto ai sensi dell'art. 23 del Decreto Legislativo n.50/2016 (che si intende analogicamente applicato alla progettazione delle opere oggetto del presente Accordo Operativo) e comprensivo degli importi per spese tecniche di progettazione, direzione lavori e collaudo, che compone l'Accordo Operativo.

Le suddette distinte fidejussioni potranno essere ridotte in funzione del rispettivo avanzamento dei lavori, previo collaudo degli stessi; il 10% di dette fidejussioni rimarrà comunque nella disponibilità del Comune fino al momento dall'acquisizione al patrimonio pubblico delle aree ed opere di urbanizzazione che avverrà successivamente al rilascio del certificato di collaudo definitivo e alla delibera di acquisizione delle aree al patrimonio comunale; e, per quanto attiene alle opere di riqualificazione di aree pubbliche interessate dall'intervento, successivamente alla riconsegna delle aree di proprietà pubblica.

Il Soggetto Attuatore dovrà inoltre depositare distinta idonea fidejussione per sé e per i propri aventi causa a garanzia dell'attecchimento delle alberature e delle sistemazioni di verde pubblico nel loro insieme, della durata di anni tre (3) a partire dalla prima vegetazione dopo l'impianto.

Le garanzie dovranno prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 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 dal ricevimento della raccomandata a/r contenente semplice richiesta scritta del Comune.



In caso di incameramento totale o parziale delle fidejussioni, l'importo delle stesse dovrà essere reintegrato entro il termine massimo di cinque (5) giorni.

Al fine di garantire la qualità e la corretta esecuzione delle opere, destinate per propria natura a lunga durata, il Soggetto Attuatore, con decorrenza dalla data di emissione del certificato di collaudo, stipulerà una polizza indennitaria decennale a copertura dei rischi di rovina totale o parziale delle opere, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi manifestantisi successivamente al collaudo delle stesse, nonché a copertura di danni procurati a terzi. La suddetta polizza dovrà prevedere un limite di indennizzo non inferiore al venticinque per cento (25%) del valore dell'opera realizzata e dovrà prevedere il pagamento dell'indennizzo contrattuale dovuto a semplice richiesta, anche in pendenza dell'accertamento di responsabilità e senza che occorranzo consensi ed autorizzazioni di qualunque specie.

Il premio relativo alla suddetta polizza sarà interamente versato al momento della stipula della stessa.

Resta salva da parte del Comune ogni facoltà di rivalsa in relazione a danni o inadempimenti di importo superiore alla disponibilità della garanzia prestata.

#### **Articolo II.5 Agibilità delle nuove costruzioni**

Il deposito della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità relativa ai singoli interventi attuativi del presente accordo rappresentati dalle Unità di Intervento potrà riguardare anche parti degli interventi previsti, fermo restando che il deposito della prima istanza è subordinato oltre che agli adempimenti previsti dalle normative statali e regionali vigenti in materia, anche alla presentazione della richiesta di collaudo per le opere di urbanizzazione e di riqualificazione delle aree pubbliche comprese nel medesimo stralcio funzionale di cui al precedente punto I.3.

L'efficacia della prima istanza di Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità anche parziale resta subordinata all'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione e alla messa a disposizione a favore dell'Amministrazione di quelle pubbliche comprese nel medesimo stralcio funzionale di cui al precedente punto I.3. La manutenzione, la conservazione delle opere realizzate in aree di proprietà comunale rimarranno a carico del Soggetto Attuatore fino all'avvenuta cessione al Comune nella Sua disponibilità al patrimonio pubblico.

#### **Articolo II.6 Varianti edilizie**



In sede di attuazione degli interventi edilizi sono ammesse varianti ai titoli edilizi che si rendessero necessarie per la realizzazione dei contenuti del presente accordo, a condizione che le stesse non alterino l'impianto urbanistico generale, non incidano sul dimensionamento complessivo dell'intervento, non modifichino le caratteristiche dimensionali e funzionali delle opere di urbanizzazione, e non modifichino i contenuti di interesse pubblico rappresentati dall'Accordo Operativo e descritti all'articolo 1 delle NTA del presente accordo.

Le suddette varianti ai titoli edilizi saranno disciplinate dalla normativa vigente e dal vigente RUE.

Ogni modifica ai contenuti sostanziali e di interesse pubblico dell'Accordo Operativo come sopra rappresentati, dovrà essere oggetto di procedura di Variante al medesimo con le modalità ed i contenuti della disciplina urbanistica vigente.

#### **Articolo II.7 Bollo e registrazioni**

Le spese di bollo, registrazione e trascrizione e ogni altra relativa e conseguente al presente atto viene assunta dal Soggetto Attuatore che fa richiesta dei benefici e delle agevolazioni fiscali previste dalle vigenti leggi. Il Soggetto Attuatore autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.

#### **Articolo II.8 Interdittiva antimafia. Clausola risolutiva espressa**

Qualora il Comune riceva una comunicazione antimafia interdittiva o di una o più cause che danno luogo all'informazione antimafia interdittiva nei confronti del Soggetto Attuatore, si procederà alla risoluzione della presente Convenzione e alla conseguente declaratoria di decadenza dei titoli edilizi ove rilasciati. La presente clausola dovrà obbligatoriamente essere inserita nel contratto tra Soggetto Attuatore e impresa esecutrice dei lavori nel caso in cui quest'ultima risulti interessata da documentazione antimafia interdittiva.

A seguito della suddetta risoluzione, nel caso in cui siano stati rilasciati i titoli edilizi e si sia dato inizio ai lavori per la realizzazione delle opere di interesse privato, il Comune provvederà ad attivare le garanzie di cui al precedente articolo II.4 al fine di garantire la realizzazione delle opere di interesse pubblico a presupposto della realizzazione dell'intervento privato intrapreso.





### **Articolo II.9 Controversie e sanzioni**

Per la risoluzione di ogni eventuale controversia relativa al presente accordo è competente esclusivamente il T.A.R. ai sensi dell'art. 133, comma 1, lett. a), n. 2 c.p.a..

-----