

COMUNE DI RICCIONE

"EX COLONIA SERENELLA E AREA LIBERA LIMITROFA"

ACCORDO OPERATIVO
ai sensi dell'Art. 4, LR n. 24/2017

REALIZZAZIONE DI NUOVO COMPLESSO SCOLASTICO
KARIS KAMPUS



Progettazione Architettonica

Ing. Alberto Casalbani
Arch. Pietro Marsciani
Arch. Silvia Pulcinelli

Progettazione Impianti Termo-Fluidici

Per.Ind.Laur. Matteo Guidi

Progettazione Reti Fognatura

Ing. Andrea Amaducci

Progettazione Strutturale

Ing. Mauro Cevoli

Progettazione Impianti Elettrici e Speciali

Ing. Alberto Frisoni

Prevenzione incendi

Ing. Andrea Sabba

PROGETTO URBANISTICO

Disciplina

Titolo

ACCORDO PUBBLICO / PRIVATO

Art 38, comma 13, L.R. 24/2017.

Convenzione urbanistica e cronoprogramma

Data: Dicembre 2021

Scala: 1:100

Sub.01

00	15/12/2020	Emissione Iniziale
01	Dic. 2021	REV 01
02	00/00/0000	----
03	00/00/0000	----

PU- 4.1.01 - 01

Codice Elaborato

Rev.

C.C. : 21-0180

Nome File : Intestazioni Karis.dwg



www.polistudio.net
info@polistudio.net
P.IVA 03452840402

Viale Tunisia 37
20124 Milano (MI)
tel. +39 02 62086834

Via Tortona 10 - 47838 Riccione (RN)
tel. +39 0541 485300 - fax +39 0541 603558
mobile +39 349 8065901

POLISTUDIO A.E.S.
Società di Ingegneria S.r.l.



COMUNE DI RICCIONE

Provincia di Rimini

ACCORDO OPERATIVO

Articolo 4 della Legge Regionale n.24/2017

NUOVO COMPLESSO SCOLASTICO

“KARIS KAMPUS”

ACCORDO OPERATIVO E CONVENZIONE URBANISTICA

Proprietà/Proponente

OIKOS S.R.L.

Progetto urbanistico ed architettonico

POLISTUDIO A.E.S. Società di Ingegneria S.r.l.

ACCORDO OPERATIVO E CONVENZIONE URBANISTICA

NUOVO COMPLESSO SCOLASTICO

“KARIS KAMPUS”

“L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ davanti a me
_____ Notaio iscritto nel ruolo notarile di _____

tra

Il **Comune di RICCIONE**, di seguito denominato “Comune”, in persona del Sig. _____, nella sua qualità di del citato Comune, nato a il, Codice Fiscale n., domiciliato per la carica presso la sede comunale in Riccione (RN), viale Vittorio Emanuele II n. 2, che interviene nel presente atto, non in proprio, bensì a nome, per conto e in legale rappresentanza del Comune di Riccione, Codice Fiscale n. _____ in quanto autorizzato con decreto sindacale prot. n. del

e

OIKOS SRL di Casalboni Stefano E C., con sede in Rimini, Via Brandolino, 13, avente codice fiscale, P.IVA ed iscrizione al Registro Imprese della Camera di Commercio della Romagna – Forlì-Cesena e Rimini n.04443120409, R.E.A. n. RN - 412129, rappresentata dal Legale Rappresentante Stefano Casalboni, nato a Cesena il 05 Gennaio 1986 e residente a..... in n., di seguito denominato “soggetto attuatore”.

PREMESSO CHE

- La Legge Regionale Emilia Romagna n. 24/2017 del 21 dicembre 2017, al fine di dare tempestiva attuazione ai principi di tutela dei territori liberi, e di rigenerazione delle città ispiratori della stessa, prevede che entro tre anni dalla sua entrata in vigore (01 Gennaio 2018), i Comuni avviino il procedimento di redazione della nuova strumentazione urbanistica sostitutiva, nel caso di Riccione,

dei precedenti P.S.C., P.O.C. e R.U.E.;

- La predetta legge, all'articolo 4, ha consentito ai Comuni, in via transitoria, di "*... promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi (...) per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nei vigenti PSC*", mediante la pubblicazione di idoneo avviso pubblico, e l'approvazione da parte del Consiglio Comunale di una "delibera di indirizzo" con la quale siano determinati i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte presentate;
- 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;
- il Comune di Riccione, nel dare attuazione all'art. 4 della Legge Regionale n.24/2017, con atto di Giunta Comunale n.67 del 25/02/2019, ha approvato l'avviso pubblico per manifestazioni di interesse, invitando a presentare proposte costituenti "Manifestazione di interesse", ai sensi dell'articolo 4 della Legge Regionale 21 dicembre 2017, n.24;
- che in risposta al suddetto avviso, il Soggetto Attuatore ha presentato propria manifestazione di interesse registrata a Protocollo Generale n.0034643, 0034647, 0052411 del 29 maggio 2019, con la quale presentava all'amministrazione comunale, nei suoi contenuti principali, la proposta di intervento di riqualificazione urbana dell'ambito territoriale interessato dalla "Realizzazione di un Nuovo Complesso Scolastico Area Ex Colonia Serenella Marano";
- che con proprio atto n. 35 del 07 novembre 2019, 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 dal 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 a Protocollo Generale n.83326, 83330, 83331, 83332 del 31/12/2020 e successive integrazioni;
- che la proposta di accordo operativo presentata in prima istanza è stata oggetto di successive modifiche e integrazioni scaturenti dagli esiti della negoziazione, a norma dell'articolo 38 comma7, tra il Comune di Riccione e il Soggetto Attuatore, che ne ha determinati i contenuti rappresentati nella stesura definitiva approvata dal Consiglio Comunale;
- che la proposta di Accordo Operativo è stata pubblicata sul portale web istituzionale del Comune di Riccione, ai sensi dell'articolo 38 comma 6 della LR n.24/2017, – 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 sono stati acquisiti i pareri favorevoli di _____, nonché il parere del Comitato Urbanistico competente _____;
- 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 autorizzato la stipula dell'Accordo Operativo;
- che le parti sono interessate alla realizzazione dell'intervento suddetto, dando attuazione alla Delibera n. 35 del 07 novembre 2019 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 si stipula quanto segue

PARTE I – ACCORDO OPERATIVO

ARTICOLO I.1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI E OBBLIGHI GENERALI

1. Tutte le premesse sono parte integrante e sostanziale della presente convenzione urbanistica, che regola contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti dalla Proposta di Accordo Operativo, redatta dal soggetto attuatore.
2. Il soggetto attuatore assume gli oneri e gli obblighi che seguono, fino al completo assolvimento degli stessi, che sarà attestato con appositi atti deliberativi e/o certificativi.
3. In caso di alienazione totale o parziale delle aree di cui sopra, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore si trasferiscono interamente agli aventi causa. Il nuovo soggetto attuatore deve intendersi obbligato per tutto quanto specificato nei patti della presente convenzione anche con riferimento ad eventuali opere già realizzate.
4. In caso di trasferimento totale di cui al comma 3, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non possono 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 la presente convenzione 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 subentrante che attesta la totale assunzione degli impegni di cui alla convenzione già sottoscritta;
 - c) l'acquisizione dell'informazione antimafia ai sensi dell'articolo 84 comma 3, del decreto Legislativo n.159/2011 del nuovo soggetto attuatore.

ARTICOLO I. 2 – 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 le aree ubicate tra i viali Angeloni e Manfroni, e il confine comunale, in parte di proprietà di "Oikos srl" e in parte di proprietà del Comune di Riccione, distinte al Catasto Terreni come segue:

- A. Aree di proprietà di "Oikos srl", individuate al Catasto Terreni Foglio 1, mappali 6, 9, 33 per complessivi mq.13.461 di superficie catastale;
- B. Aree di proprietà del Comune di Riccione, individuate al Catasto Terreni Foglio 1, mappali 35 e 280, per complessivi mq.1.963 di superficie catastale, attualmente adibita a parcheggio pubblico e strada;
- C. Area di proprietà del Comune di Riccione, individuate al Catasto Terreni Foglio 1, mappale 260, per complessivi mq.86 mq di superficie catastale, attualmente strada pubblica – Via Manfroni;
- D. Area di proprietà della società del Comune di Riccione, individuate al Catasto Terreni Foglio 1, mappali 361 e 357, per complessivi: mq.9.650 di superficie catastale, attualmente adibita a parco pubblico;

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.

È facoltà dell'amministrazione comunale, a fronte di istanza da parte del Soggetto Attuatore, di valutare e concedere la proroga di anni due (2) 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.

In particolare, al fine di salvaguardare i contenuti di interesse pubblico assunti dall'Accordo Operativo, si dispone che elementi fondamentali dell'intervento oggetto di accordo, imprescindibili anche ai fini della ammissibilità di varianti ai titoli edilizi di attuazione degli interventi, sono:

- il dimensionamento delle dotazioni territoriali rappresentate dalle opere di urbanizzazione e dalle opere di riqualificazione da realizzarsi su aree pubbliche, da intendersi quali superfici minime da attuarsi;
- il dimensionamento e le caratteristiche di paesaggio delle aree private scoperte con permeabilità profonda quali superfici minime da garantire a compimento delle opere;
- il dimensionamento delle superfici fondiari private previste, da intendersi quali superfici massime ammesse;
- il dimensionamento complessivo delle superfici edificabili per funzioni private;
- l'altezza massima degli immobili;
- le funzioni e gli usi insediati.

ARTICOLO I.3 – TITOLARITA' DELLE AREE E MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

Il presente accordo, interessa aree di proprietà del Comune di Riccione e aree di proprietà di "Oikos srl" descritte al precedente articolo I.2 per le quali si conviene quanto segue:

- 1) Aree di proprietà del Comune di Riccione e aree di proprietà di "Oikos srl" oggetto di permuta:
 - Aree di proprietà del Comune di Riccione, identificate al catasto terreni foglio 1 mappali 361 e 357, di complessivi mq 9.224 di superficie reale, come certificata da rilievo topografico, per le quali il Comune si impegna a cederle a "Oikos srl" per la realizzazione del complesso scolastico oggetto del presente accordo, comprensive delle dotazioni territoriali e opere di urbanizzazione per parcheggi pertinenziali (P3) ed eventuale parte dei parcheggi pubblici (P1) richiesti dalla norma;
 - Aree di proprietà di "Oikos srl", identificate al catasto terreni foglio 1 mappali 6, 9, 33, parte, per mq 9.224 di superficie reale e comunque equivalente alla superficie reale delle aree di proprietà del Comune di Riccione oggetto di permuta, per le quali "Oikos srl" si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione secondaria per la realizzazione di un nuovo parco pubblico, e a cedere le stesse unitamente alle aree al patrimonio comunale;

Le suddette aree saranno oggetto di permuta, prevedendo che le aree trasferite al Comune di Riccione siano allestite quali dotazioni territoriali e opere di urbanizzazione a cura e spese di "Oikos srl" e che l'importo di dette opere, a consuntivo della loro realizzazione, sia uguale o superiore al valore delle aree pubbliche permutate, così come risultante da perizia giurata. Per la realizzazione di dette opere non trova applicazione quanto previsto al paragrafo 6.1 della Delibera dell'Assemblea Legislativa Regione Emilia-Romagna n.186 del 20 dicembre 2018 "Disciplina del contributo di costruzione ai sensi del Titolo III della Legge Regionale 30 luglio 2013, n.15 in attuazione degli articoli 16 e 19 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380", e le stesse non saranno oggetto di scomputo dal contributo di costruzione.

- 2) Aree di proprietà di "Oikos srl" per le quali il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare a propria cura e spese un nuovo parco pubblico, in continuità con la suddetta area trasferita con permuta e destinata a parco pubblico e parcheggi, e a cederne la proprietà al Comune di Riccione unitamente alle aree:
 - area identificata al catasto terreni foglio 1 mappali 6, 9, 33 parte, per una superficie reale di circa mq 4.237;

Per le suddette opere di urbanizzazione trova applicazione quanto previsto al paragrafo 6.1 della Delibera dell'Assemblea Legislativa Regione Emilia-Romagna n.186 del 20 dicembre 2018 "Disciplina del contributo di costruzione ai sensi del Titolo III della Legge Regionale 30 luglio 2013, n.15 in attuazione degli articoli 16 e 19 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380", e le stesse potranno essere oggetto di scomputo dal contributo di costruzione.

- 3) Aree di proprietà del Comune di Riccione per le quali il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare a propria cura e spese le opere di riqualificazione delle stesse quali dotazioni territoriali e opere di urbanizzazione:
 - area identificata al catasto terreni foglio 1 mappali 35, 260 e 280, per complessivi mq.2.049 di superficie catastale, per la quale si prevede l'uso a parcheggio pubblico e parte di sede stradale.

La suddetta area partecipa al complessivo soddisfacimento delle dotazioni di parcheggi pubblici a supporto dell'insediamento, e le opere sulla stessa realizzate non saranno oggetto di scomputo dal contributo di costruzione.

ARTICOLO I.4 – 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 delle aree esistenti ed in particolare, la realizzazione di un nuovo complesso scolastico e la riqualificazione di un sistema di dotazioni, infrastrutture e servizi/aree pubbliche adeguato agli obiettivi generali assunti dall'amministrazione comunale con la delibera di indirizzo n. 35 del 07 novembre 2019.

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

- i. la realizzazione di un nuovo complesso scolastico (in seguito "Karis Kampus") sull'area individuata al Catasto Terreni del Comune di Riccione foglio 1 mappali n. 361 e 357;
- ii. la riqualificazione dell'asse viario di Via Manfroni
- iii. la riqualificazione dell'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Riccione foglio 1 mappali 35, 260 e 280, adibita a parcheggio pubblico e sede stradale;
- iv. la realizzazione nell'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Riccione foglio 1 mappali 6, 9 e 33, di un parco pubblico in trasferimento e ampliamento del parco oggi esistente sulle particelle identificate al Catasto Terreni Foglio 1 mappali 361 e 357.

Più precisamente:

- a) il nuovo complesso scolastico (Karis Kampus) di cui al sub. i occuperà una superficie territoriale reale di , mq 9.224,00 come certificata da rilievo topografico, edificando sulla stessa una superficie totale (ST) di mq. 5.200. Le dotazioni territoriali pertinenziali adibite a verde privato e parcheggi privati (P3) del complesso scolastico saranno reperite all'interno dell'area di pertinenza , mentre le dotazioni territoriale adibite a verde pubblico e parcheggi pubblici saranno reperite con le modalità descritte al precedente articolo I.3;
- b) la realizzazione del parco pubblico di cui al precedente (sub. iv) prevederà anche la realizzazione di parcheggi pubblici strettamente necessari alla funzione principale;
- c) in considerazione dell'esigenza e dell'interesse pubblico alla riqualificazione dell'ambito territoriale che ospita l'intervento oggetto dell'Accordo Operativo, il Soggetto Attuatore si rende fin d'ora disponibile a concedere al Comune di Riccione l'utilizzo della palestra del nuovo complesso scolastico in orari extra-scolastici.

Le caratteristiche tecniche, dimensionali e funzionali dell'intervento oggetto dell'Accordo Operativo così come descritto sopra sono determinate e disciplinate delle Norme Tecniche di Attuazione dell'Accordo stesso, 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.2 in ordine alla salvaguardia dei contenuti di interesse pubblico rappresentati con il presente accordo.

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

ARTICOLO I.5 – DOCUMENTI COSTITUENTI L’ACCORDO OPERATIVO

L’Accordo Operativo denominato “Karis Kampus”, oltre al presente atto, si compone dei seguenti documenti ed elaborati grafici:

STATO DI FATTO E DELLA PIANIFICAZIONE

- PU-1.1.01-01 Stralcio dello strumento urbanistico vigente, delle norme e della tavola dei Vincoli
- PU-1.2.01-01 Estratto catastale, superfici ed elenco catastale delle proprietà
- PU-1.3.01-00 Stato di fatto altimetrico e planimetrico e reti di sottoservizi, delle consistenze e della disponibilità delle aree
- PU-1.4.01-00 Rilievo ambientale
- PU-1.5.01-01 Documentazione fotografica

PROGETTO URBANO

- PU-2.1.01-01 Planimetria Tecnica di Attuazione
- PU-2.1.02-01 Planimetria generale di progetto
- PU-2.1.03-01 Pianta Piano Terra
- PU-2.1.04-01 Pianta Piano Primo
- PU-2.2.01-01 Pianta Piano Interrato e sezione
- PU-2.2.02-01 Prospetti e sezioni
- PU-2.2.03-01 Stralci funzionali
- PU-2.3.01-00 Progetto del paesaggio
- PU-2.3.02-00 Progetto del paesaggio – stato comparato
- PU-2.3.03-00 Progetto del paesaggio – essenze arboree
- PU-2.4.01-01 Rappresentazione tridimensionale ed inserimento nel contesto
- PU-2.5.01-00 Zonizzazione impianti meccanici - Piano Interrato e Piano Terra
- PU-2.5.02-00 Zonizzazione impianti meccanici - Piano Primo e Copertura

- PU-2.5.03-00 Schema funzionale impianti meccanici
- PU-2.5.04-00 Impianti elettrici – Schema a blocchi energia
- PU-2.5.05-00 Impianti elettrici – Schema a blocchi cablaggio strutturato
- PU-2.6.01-01 Relazione tecnica e illustrativa
- PU-2.6.02-00 Parcheggi e sezioni stradali tipo
- PU-2.6.03-00 Sottoservizi- rete di pubblica illuminazione
- PU-2.6.04-00 Calcolo sommario spesa OOOU
- PU-2.7.01-01 Norme urbanistiche ed edilizie di attuazione
- PU-2.8.01-01 Tabella dimensionale dell'intervento con i contenuti minimi del punto n), comma 1, art 6.2.1. del RUE integrata ed adeguata all'intervento proposto

VALUTAZIONI E ANALISI TECNICHE

- PU-3.1.01-00 Verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 39 L.R. 24/2017
- PU-3.2.01-00 Relazione geologica e analisi geotecnica
- PU-3.3.01-00 Valutazione del rischio idraulico
- PU-3.4.01-00 Documentazione sull'esposizione ai campi elettrici e magnetici
- PU-3.5.01-00 Valutazioni del consumo energetico
- PU-3.6.01-00 Documentazione previsionale di clima acustico
- PU-3.7.01-00 Studio del potenziale archeologico e misure di tutela conseguenti

SCHEMA DI CONVENZIONE

- PU-4.1.01-01 Schema di Convenzione urbanistica e cronoprogramma

RELAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA

- PU-5.1.01-01 Relazione economico-finanziaria ai sensi dell'art. 38 L.R. 24/2017.

ARTICOLO I.6 - COSTI

Ai fini dello scomputo dagli oneri di urbanizzazione laddove riconosciuto in attuazione del precedente articolo I.3, e a norma della disciplina vigente, il costo delle opere di urbanizzazione previste con il presente Accordo Operativo e descritte nell'elaborato "PU-2.6.04 Calcolo sommario spesa OO.UU." sono stimate in € 337.287,02.

ARTICOLO I.7 - MODALITÀ E TEMPI DI ATTUAZIONE DELL'ACCORDO. CRONO-PROGRAMMA

L'intervento di trasformazione urbana ed edilizia oggetto del presente Accordo Operativo potrà articolarsi in Unità di Intervento, rappresentate graficamente nell'elaborato "PU - 2.2.03 – Progetto Urbano Ipotesi B" per l'attuazione delle quali, ferma restando eventuali proroghe di cui al precedente articolo I.2, si prevede:

- ✓ Entro 6 mesi dalla stipula dell'Accordo Operativo, il Comune di Riccione ed il Soggetto Attuatore dovranno stipulare l'atto di permuta delle aree di rispettiva proprietà identificate al Catasto Terreni Foglio 1 mappali 361 e 357 e Foglio 1 mappali 6, 9, 33;
- ✓ Entro dodici (12) mesi dalla stipula dell'Accordo Operativo, il Comune di Riccione dovrà consegnare al Soggetto Attuatore le aree identificate al Catasto Terreni Foglio 1 mappali 35, 260, 280, al fine della realizzazione degli interventi di riqualificazione delle stesse;
- ✓ Entro dodici (12) mesi dalla stipula dell'Accordo Operativo, il Soggetto Attuatore si impegna a presentare istanza per l'ottenimento dei titoli edilizi idonei alla realizzazione del complesso scolastico e delle opere di urbanizzazione e riqualificazione delle aree pubbliche previste dall'accordo;
- ✓ Entro ventiquattro (24) mesi dal rilascio dei rispettivi titoli edilizi autorizzativi, l'ultimazione dei lavori del I° stralcio, come identificato negli elaborati grafici del presente Accordo Operativo, congiuntamente all'ultimazione delle opere di urbanizzazione e della opere di riqualificazione delle aree pubbliche e alla richiesta da parte del Soggetto Attuatore di collaudo delle stesse;
- ✓ Entro tre (3) mesi dalla ultimazione dei lavori o dall'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione, la cessione delle stesse al patrimonio pubblico e la riconsegna delle aree pubbliche oggetto di riqualificazione;
- ✓ Entro quarantotto (48) mesi dal rilascio dei rispettivi titoli edilizi autorizzativi gli interventi privati, l'ultimazione dei lavori del II° stralcio come identificato negli elaborati grafici del presente Accordo Operativo;
- ✓ Entro sessanta (60) mesi dalla stipula del presente Accordo-Convenzione urbanistica, il completamento degli interventi previsti dall'accordo congiuntamente alla presentazione di istanza SCEA per l'intero complesso scolastico.

PARTE II – CONVENZIONE

ART.II1 - OBBLIGAZIONI 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 agli articoli I.3 e I.4 sub (ii, iii e iv) dell'Accordo Operativo e meglio descritte negli elaborati che compongono il medesimo Accordo Operativo. 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.2.6.16 "Opere di urbanizzazione. Stima dei costi opere pubbliche", che compone l'Accordo Operativo e sarà inoltre oggetto di valutazione a norma del citato articolo I.3 del presente accordo.

- 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;
- ad 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 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 delle aree oggetto di permuta;
- 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 educativa, delle attrezzature e strutture sportive da parte della cittadinanza o di soggetti qualificati, da precisarsi con successivo atto convenzionale.

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, così come identificate dalla presente Convenzione, 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 E DI RIQUALIFICAZIONE 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 Comune 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 manutenzione e la conservazione delle opere di riqualificazione di aree pubbliche e delle aree per urbanizzazioni, rimarranno a carico del Soggetto Attuatore fino all'avvenuta cessione o restituzione al Comune.

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 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 nell'elaborato "PU-2.6.04 Calcolo sommario spesa OO.UU." e corretto ai fini di quanto determinato al precedente articolo I.3, e

comprensivo degli importi per spese tecniche di progettazione, direzione lavori e collaudo, che compone l'Accordo Operativo.

Le suddette distinte fidejussioni, l'una a garanzia della realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione da realizzare su aree private ed oggetto di permuta, l'altra a garanzia delle opere di riqualificazione ed adeguamento di aree pubbliche, 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.

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 dell'intervento, ovvero del Complesso scolastico, 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.

L'efficacia della prima istanza di Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità anche parziale resta subordinata all'avvenuto collaudo delle opere e alla loro acquisizione e 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 modificino le caratteristiche dimensionali e funzionali delle opere di urbanizzazione, e non modificino i contenuti di interesse pubblico rappresentati dall'Accordo Operativo e descritti al precedente articolo I.2. Le suddette varianti ai titoli edilizi saranno disciplinate dalla normativa vigente e al 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 - LEGGE APPLICABILE, CONTROVERSIE E SANZIONI

Per tutto quanto non previsto nel presente Accordo- Convenzione si rinvia la normativa applicabile. 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.

Letto, confermato e sottoscritto

Riccione,li

PER IL COMUNE DI Riccione

PER IL SOGGETTO ATTUATORE

Il Sig./ La Società
