

Atto n. **99** Seduta del **21/03/2022**

Classificazione **6.1 Fascicolo N.18.2/2019**

VERBALE DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO **PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO “LE CONCHIGLIE GARDEN”.
VERIFICA DI CONFORMITÀ E COERENZA DELLA PROPOSTA.
AUTORIZZAZIONE AL DEPOSITO. LR N.24/2017 ART.38 COMMA 8.**

L'anno **duemilaventidue**, il giorno **ventuno** del mese di **Marzo** alle ore **13:23** in seguito a convocazione scritta, si è riunita la Giunta Comunale, in videoconferenza tramite l'applicazione Meet di Google Suite.

All'inizio della discussione dell'argomento in oggetto, risultano presenti ed assenti:

TITOLO	NOMINATIVO	PRESENZA
Sindaco	TOSI RENATA	Pres. (in sede comunale)
Vice Sindaco	GALLI LAURA	Pres. (in sede comunale)
Assessore	ERMETI LEA	Pres. (in sede comunale)
Assessore	BATTARRA ALESSANDRA	Pres. (in sede comunale)
Assessore	DIONIGI PALAZZI ANDREA	Pres. (in videoconferenza)
Assessore	CALDARI STEFANO	Pres. (in videoconferenza)
Assessore	SANTI LUIGI	Pres. (in sede comunale)
Assessore	RAFFAELLI ELENA	Pres. (in videoconferenza)

Presiede il Sindaco **Renata Tosi**.

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (art. 97, comma 4, lettera a), del D.Lgs.18.8.00 n. 267) il Segretario Comunale **Giuseppina Massara** (in sede comunale).

Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista l'allegata proposta di delibera numero 103, predisposta in data 17/03/2022 dal Settore "Settore Lavori Pubblici - Espropri - Demanio - Ambiente - Servizi Tecnici - Urbanistica - Edilizia Privata - Attività Produttive - Suap e Sue" - Servizio "Servizio Urbanistica" (Proponente: Sindaco TOSI RENATA);

Visti i seguenti pareri richiesti ed espressi in ordine alla regolarità tecnica / contabile, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267, allegati parti integranti e sostanziali del presente atto, firmati digitalmente:

- Responsabile Servizio interessato, BONITO MICHELE, in data 17/03/2022: Parere Favorevole ;
- Responsabile di Ragioneria, FARINELLI CINZIA, in data 18/03/2022: Parere Favorevole non comporta impegno di spesa – ;

Vista l'Ordinanza Sindacale n.23 del 16 marzo 2020 avente ad oggetto: "Ordinanza contingibile ed urgente per la convocazione e riunione straordinaria della giunta comunale in modalità videoconferenza o audio conferenza";

Visto l'art.73 del D.L. n.18 del 17 marzo 2020 recante "Semplificazioni in materia di organi collegiali";

Relaziona il Sindaco Renata Tosi;

Con voti unanimi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

di approvare l'allegata proposta di deliberazione.

INOLTRE

Vista la segnalazione di urgenza presente nella proposta di delibera;

Visto l'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267;

Con voti unanimi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE.

Documenti allegati parti integranti e sostanziali del presente atto, firmati digitalmente:

- Pareri di regolarità Tecnico/Contabile;
- AO Conchiglie Parere Tavola Vincoli.

Proposta di Giunta Comunale numero 103 del 17/03/2022.

**OGGETTO: PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO “LE CONCHIGLIE GARDEN”.
VERIFICA DI CONFORMITÀ E COERENZA DELLA PROPOSTA.
AUTORIZZAZIONE AL DEPOSITO. LR N.24/2017 ART.38 COMMA 8.**

PREMESSO che in data 1 gennaio 2018 è entrata in vigore la Legge Regionale n.24/2017 “Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio” la quale rinnova la disciplina regionale di governo del territorio declinando nuovi contenuti di rigenerazione urbana e di contestuale contenimento del consumo di suolo, ed introduce nuove modalità operative atte a perseguire una maggiore e diffusa qualità urbana e ambientale fondata sulla collaborazione tra istanze pubbliche e private, che vedono nel nuovo istituto dell’Accordo Operativo lo strumento di negoziazione attraverso il quale individuare e programmare le azioni idonee a garantire il raggiungimento degli obiettivi assunti, e a perseguire l’interesse pubblico nelle attività di trasformazione del territorio.

PRESO ATTO che la norma regionale dispone inoltre che i nuovi strumenti di gestione del territorio debbano essere redatti ed approvati entro il 1° gennaio 2024, consentendo durante il periodo transitorio così definito (1° gennaio 2018 – 1° gennaio 2024) la programmazione attuativa di parte delle previsioni urbanistiche vigenti alla data della sua entrata in vigore.

PRECISATO che l’articolo 4 commi 1 e 5 della LR 24/2017, nel disciplinare l’attuazione delle previsioni urbanistiche vigenti, e con esso la Circolare regionale PG/2018/0179478 del 14/03/2018 “Prime indicazioni applicative della nuova Legge Urbanistica Regionale (LR n.24/2017)”, prevede che i Comuni, possano promuovere la presentazione di manifestazioni di interesse per l’attuazione, mediante lo strumento dell’Accordo Operativo, disciplinato dall’art.38 della stessa legge, di “parte” delle previsioni, nella fattispecie, del vigente PSC, e che gli Accordi Operativi debbano essere presentati entro il termine del 1° gennaio 2022 e che gli stessi debbano essere stipulati entro il termine perentorio del 1° gennaio 2024: termini ulteriormente precisati con parere del Servizio Giuridico Regionale PG/2020/315444.

ATTESO che, con riferimento agli effetti decadenziali della decorrenza del termine conclusivo della prima fase del periodo transitorio della LR n.24/2017 (1° gennaio 2022), la Circolare PG 2018/0179478 del 14/03/2018, Capitolo VII “Effetti della scadenza del periodo transitorio sulla pianificazione urbanistica vigente”, prevede al punto a.3 che *“nei Comuni che non hanno formalmente avviato l’iter approvativo del PUG, ai sensi dell’art.4, comma 7, decadono (cioè perdono di efficacia automaticamente per effetto di legge) tutte le previsioni in espansione degli strumenti urbanistici vigenti (PRG, PSC, RUE e POC), fatta eccezione solo per quelle previsioni che siano state oggetto di accordi operativi e altri piani attuativi adottati/ presentati nel corso del periodo transitorio con le modalità descritte nelle precedenti sezioni IV e V (...).”*. Indicazione sulla quale interviene il parere PG/2021/456320 del Responsabile del Servizio Giuridico del Territorio laddove, nel confermare che *“dopo la scadenza del 1° gennaio 2022 i procedimenti approvativi dei piani attuativi, “formalmente avviati” nel corso della fase transitoria (cioè dopo il 1° gennaio 2018), potranno essere completati nel corso dei due anni successivi con la relativa approvazione e convenzionamento”* alla nota “2” precisa che *“L’avvio formale del procedimento di approvazione dei piani attuativi si ha, per quelli di iniziativa privata, con la presentazione del piano in comune, completo di tutti i relativi elaborati, ai fini dell’autorizzazione al deposito da parte dell’organo o dell’ufficio comunale competente; per quelli di iniziativa pubblica, con la loro adozione.”*

ATTESO inoltre che, in coerenza con la prima circolare del 2018, la Giunta Regionale con Delibera n. 1956 del 18 novembre 2021 ha approvato l'Atto di coordinamento tecnico, ai sensi dell'art.49 della L.R. 21 dicembre 2017, n.24 e ss.mm.ii. (Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del suolo), in merito agli effetti della conclusione della prima fase del periodo transitorio previsto dagli articoli 3 e 4 della medesima L.R. n.24 del 2017", il quale, fatte salve le trasformazioni attuabili con intervento diretto e quelle attuative di piani particolareggiati approvati prima dell'entrata in vigore della nuova legge, prevede al punto 5 che, dopo la conclusione della prima fase del periodo transitorio previsto dalla legge regionale (1° gennaio 2022), i comuni che non abbiano formalmente avviato il procedimento di approvazione del Piano Urbanistico Generale, abbiano la possibilità di portare ad esecuzione:

- “- le previsioni della pianificazione vigente relative al territorio urbanizzato, aventi i requisiti degli interventi di riuso e di rigenerazione urbana di cui all'articolo 7, comma 4,” (art. 4, comma 7, lettera a. Si tratta cioè delle previsioni del piano vigente che disciplinino trasformazioni all'interno dell'attuale territorio urbanizzato che presentino le caratteristiche degli interventi di “qualificazione edilizia”, di “ristrutturazione urbanistica” o di “addensamento o sostituzione urbana” come ampiamente descritti dalle lettere a), b) e c) dell'art. 7 della L.R. n. 24/1017. In tali ipotesi detti interventi possono essere realizzati, sia con interventi diretti che con la presentazione di piani attuativi secondo le modalità stabilite dagli strumenti vigenti. Questi piani attuativi avviati dopo il 1° gennaio 2022 non possono apportare variante alla pianificazione generale vigente, in quanto ciò contrasterebbe con l'effetto decadenziale stabilito dalla legge regionale, più volte richiamato;*
- i piani attuativi fin qui ricordati (ai paragrafi 1., 2. e 3.) la cui convenzione urbanistica sia stipulata “entro il termine perentorio di sei anni dalla data di entrata in vigore” della legge, e a condizione che la convenzione preveda “termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi” (art. 4, comma 5)”.*

PRESO ATTO che il Comune di Riccione, in attuazione dell'art.4 della LR n.24/2017 pubblicò in data 23/02/2018 un Avviso per manifestazioni di interesse in merito alle quali si è espresso il Consiglio Comunale con la Delibera di Indirizzo n.39 del 20/12/2018.

DATO ATTO che in risposta all'avviso pubblico la “Società FIR s.a.s.” presentò istanza di manifestazione di interesse per la riqualificazione del complesso immobiliare denominato “Le Conchiglie” nei cui contenuti il Consiglio Comunale ravvisò motivi oggettivi di interesse pubblico e coerenza con le strategie e gli indirizzi dettati dall'amministrazione comunale, invitando conseguentemente i proponenti a presentare formale proposta di Accordo Operativo ai sensi del combinato disposto degli articoli 4 e 38 della LR 24/2017.

PRESO ATTO che la proposta di Accordo Operativo, acquisita in prima istanza in data 05/09/2019 e 31/10/2019 con PG nn. 56700, 56782, 56784, 56791, 70893, 70896, 70898, 70911, è stata oggetto di negoziazione tra il Comune e il proponente, a norma dell'articolo 38 comma 7, nell'ambito della quale si sono precisati i contenuti progettuali e convenzionali rappresentati nella stesura definitiva della documentazione costitutiva l'accordo che si autorizza al deposito con il presente atto;

DATO ATTO che la proposta di Accordo Operativo è stata pubblicata, ai sensi e con le finalità di cui al comma 6 dell'articolo n.38 della LR n.24/2017, sul portale istituzionale del Comune di Riccione dal 6 settembre 2019;

EVIDENZIATO che la LR 24/2017 individua nell'Accordo Operativo lo strumento di pianificazione urbanistica, con valore di piano attuativo, per l'attuazione delle previsioni del piano urbanistico generale, per gli interventi di riuso e rigenerazione del territorio urbanizzato e di nuova urbanizzazione. All'accordo operativo compete, a norma principalmente degli articoli 26 e 38, la definizione del progetto urbano degli interventi da attuare, la disciplina di dettaglio degli stessi, e l'attribuzione dei diritti edificatori (art.26); nonché la definizione dei contenuti di interesse pubblico oggetto di negoziazione con i soggetti attuatori .

PRESO ATTO che il Comune di Riccione, in attuazione della L.R. n.24 marzo 2000 n. 20 è dotato dei seguenti strumenti urbanistici ad oggi vigenti:

- Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 23.04.2007;
- Regolamento Urbanistico ed Edilizio (R.U.E.) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.57 del 11.08.2008 oggetto di successive varianti;

RICHIAMATI le valutazioni e gli obiettivi assunti dall'Amministrazione comunale con la propria delibera di Giunta Comunale n.61/2018 di approvazione dell'Avviso pubblico per manifestazioni di interesse, confermati unitamente alla valutazione di sussistenza di interesse pubblico, dal Consiglio Comunale con la propria delibera n.39/2018 a valere quale Delibera di Indirizzo ai sensi dell'articolo n.4 della LR n.24/2017;

DATO ATTO che la proposta di Accordo Operativo "Le Conchiglie Garden" interessa il compendio immobiliare compreso fra i viali Gabriele D'Annunzio, Angeloni e Manfroni, comprensivo dell'arenile privato in proprietà frontistante il complesso ricettivo, e composto delle seguenti aree:

- area censita al Catasto Urbano al foglio 1, mappale 362, di mq 16.860 (hotel Le Conchiglie e dependance);
- area censita al Catasto Urbano al foglio 1, mappale 7 di mq 1763, e mappale 363 di mq 172 (edificio residenziale indipendente);
- area censita al Catasto Urbano al foglio 1, mappale 1182, di mq 2.260 (edificio adibito a poliambulatorio non oggetto di interventi edilizi);
- area censita al Catasto Urbano al foglio 1, mappale 25, di mq 4.545 (arenile);

della superficie reale complessiva di circa mq.25.718;

PRESO ATTO che la proposta di Accordo Operativo denominato "Le Conchiglie Garden", come meglio descritta e rappresentata nella documentazione costitutiva la proposta di accordo, prevede:

- la complessiva riqualificazione urbana ed edilizia, l'efficientamento energetico e l'adeguamento sismico del complesso immobiliare con funzione ricettiva e delle aree di pertinenza ed afferenti come sopra descritte, attraverso interventi di recupero delle superfici preesistenti, quantificate in mq.14.349 di Superficie Totale, e ampliamento delle stesse per mq.3.144 in attuazione della

disciplina di incentivazione della riqualificazione, già prevista dal RUE, in attuazione dell'articolo 7ter della LR n.20/2000, agli articoli 4.3.4 e 5.4.2 per gli interventi edilizi diretti, per una Superficie Totale (ST) edificabile massima complessiva, comprensiva delle superfici legittime preesistenti, pari a mq.17.493 della quale:

- mq.13.475 per funzioni ricettive;
 - mq.2.886 per funzioni residenziali dei quali mq.2.529 di nuova previsione e mq.357 preesistenti;
 - mq. 60 per servizi alberghieri di ristoro a conferma delle superfici preesistenti sull'arenile di proprietà privata;
 - mq. 1.072 a conferma del preesistenti poliambulatorio non oggetto di interventi edilizi;
- la realizzazione di un intervento di riqualificazione che, nel rispetto della suddetta superficie edificabile massima, prevede:
- la ristrutturazione edilizia dell'edificio ricettivo principale denominato "Hotel Le Conchiglie" e il cambio d'uso della preesistente Superficie Totale a destinazione commerciale in esso compresa, in superficie ricettiva;
 - il cambio d'uso di una parte del secondo livello interrato del corpo di fabbrica principale, verso l'uso ricettivo con funzione anche di centro benessere, e la creazione nella restante parte di un parco acquatico indoor di superficie pari a circa 1.260 mq;
 - la demolizione (avvenuta nel giugno 2020) e ricostruzione del preesistente edificio adibito a dependance della struttura ricettiva principale, confermandone l'uso ricettivo;
 - la realizzazione di un nuovo edificio residenziale la cui Superficie Totale si compone delle superfici concesse quale premialità, in coerenza con quanto previsto dall'art. 4.3.4, comma 6 del vigente RUE per gli interventi edilizi diretti, a fronte di un intervento di efficientamento energetico e adeguamento sismico dell'edificio con funzione ricettiva;
 - il trasferimento nel nuovo edificio residenziale della Superficie Totale dell'edificio censito al Catasto Fabbricati al foglio 1 mappale 7, oggetto di cessione al patrimonio pubblico unitamente all'area di pertinenza dello stesso, così come disciplinato dall'"Accordo e Convenzione urbanistica";
 - l'incremento della Superficie Totale ricettiva preesistente mediante il trasferimento delle premialità riconosciute in coerenza con quanto previsto all'art. 5.4.2 comma 1 bis del RUE per le funzioni commerciali preesistenti oggetto di cambio d'uso, a fronte di un intervento di efficientamento energetico e adeguamento sismico delle stesse;
 - la realizzazione, sulla porzione di arenile di proprietà privata antistante il nucleo edificato, di una spiaggia privata a servizio esclusivo dell'attività ricettiva, così come rappresentato negli elaborati grafici dell'Accordo, con la conferma e la ristrutturazione della Superficie Totale li preesistente;
- la realizzazione di un sistema di dotazioni pubbliche per una superficie fondiaria minima pari al 100% della Superficie Totale di ampliamento, quantificabile in circa mq. 3.667 di nuova previsione ai quali si sommano, a loro conferma e perfezionamento, i parcheggi P1 prevista dal Piano Particolareggiato approvato con atti Consiglio Comunale n.253/1990 e n.21/2005, per un totale di aree per dotazioni pari a mq.5.403. Le dotazioni pubbliche prevederanno:
- la realizzazione e cessione di circa mq. 1.171 adibiti a verde pubblico attrezzato e percorsi pedonali;
 - la realizzazione e cessione di mq.735 adibiti a nuovi parcheggi pubblici;

- la riqualificazione e cessione al patrimonio pubblico di mq.1.736 adibiti a parcheggi pubblici in attuazione del Piano Particolareggiato approvato con atti del Consiglio Comunale n.253/1990 e n.21/2005 e oggetto della Convenzione urbanistica stipulata in data 05/05/1990;
 - la cessione al patrimonio pubblico dell'immobile e relativa area di pertinenza, censiti al Catasto Terreni e Fabbricati al foglio 1 mappale 7 di mq 1763, e mappale 363 di mq 172, e della Superficie Totale (ST) edificata di mq. 357;
 - la cessione della particella distinta al Catasto Terreni Foglio 1 mappale 31, che costituisce parte dell'attuale Viale Camillo Manfroni e la sua naturale prosecuzione;
- la riqualificazione del tratto di Viale D'Annunzio frontistante l'ambito di intervento, comprensiva di un tratto del più ampio progetto di "Ciclovía adriatica";

DATO ATTO che la proposta di Accordo Operativo denominato "Le Conchiglie Garden" è conforme alla pianificazione urbanistica vigente in quanto:

- attua parte delle previsioni insediative del vigente Piano Strutturale Comunale di cui agli articoli 3.2 e 4.4 delle N.A., con riferimento al territorio urbanizzato in ambito costiero per quanto attiene alle funzioni ricettiva e residenziale;
- in forza delle competenze attribuite dalla norma vigente allo strumento pianificatorio "Accordo Operativo" di cui all'art. 38 della LR n.24/2017, riconosce all'ambito di riqualificazione, a fronte di interventi di rigenerazione urbana, efficientamento energetico e adeguamento sismico degli edifici, le premialità in precedenza descritte in coerenza con quanto previsto dal vigente RUE agli articoli 4.3.4 e 5.4.2 per gli interventi edilizi attuabili con intervento diretto;
- è conforme a quanto previsto dall'articolo 5.7 del vigente PTCP, il quale al comma 3 affida alla pianificazione comunale la possibilità di incremento dei volumi preesistenti fino ad un massimo del 20% nell'ambito di progetti di riqualificazione del tessuto urbano;
- è conforme a quanto previsto dall'articolo 5.6 del vigente PTCP, al quale sono assoggettati gli interventi da attuarsi nell'arenile di proprietà privata, in quanto l'accordo per quell'ambito di intervento prevede la conferma delle superfici preesistenti (mq.60) e la realizzazione di un'area balneare privata ed uso esclusivo della struttura ricettiva, in coerenza con i requisiti di tutela previsti dal PTCP per l'arenile;
- è conforme a quanto previsto agli articoli 1.5 e 1.6 del vigente PTCP in quanto salvaguarda gli spazi liberi di pertinenza delle colonie e dell'edificato preesistente, ricompresi nelle aree di collegamento ecologico di interesse paesaggistico e ambientale, ed aumenta la superficie permeabile preesistente di pertinenza dell'edificato;
- l'ambito di intervento principale è escluso dagli indirizzi alla pianificazione dettati dal "Programma unitario di qualificazione dell'immagine turistica "Città di Colonie", i quali peraltro individuano l'arenile di proprietà privata tra le aree edificate a funzione ricettiva extra-alberghiera da ricondurre all'uso balneare, così come previsto dall'accordo;

DATO ATTO che la proposta di Accordo Operativo "Le Conchiglie Garden" prevede all'articolo I.1 dello schema di Accordo-Convenzione urbanistica che lo stesso abbia validità di anni cinque, con possibilità di proroga di anni due, a decorrere dalla sua stipula;

RITENUTO di condividere i contenuti convenzionali rappresentati nel documento "Accordo operativo e Convenzione urbanistica" risultato della negoziazione fra l'Amministrazione Comunale ed il soggetto proponente;

RAVVISATI nella proposta di Accordo Operativo in oggetto, ai sensi dell'articolo 38, comma 8, della LR n.24/2017, contenuti conformi alla Delibera di Indirizzo del Consiglio Comunale n.39/2018 e motivi oggettivi di interesse pubblico;

DATO ATTO che la proposta di Accordo Operativo "Le Conchiglie Garden" assolve a quanto previsto all'art.37 comma 3 della LR n.24/2017, facendo proprio lo strumento conoscitivo "Tavola dei vincoli e Schede dei vincoli" approvato con atto del Consiglio Comunale n.22/2018 che si conferma nei suoi contenuti, dei quali si dà atto al capitolo 4.3 del documento di VALSAT dell'Accordo Operativo, con riferimento di merito all'ambito di pianificazione.

VISTO l'articolo 38 della LR n.24/2017 il quale prevede che a seguito dell'espressione in merito alla rispondenza della proposta di Accordo Operativo agli indirizzi e obiettivi assunti dall'amministrazione comunale con la Delibera di indirizzo di cui all'articolo 4 della citata legge regionale, e alla verifica di conformità della stessa alla pianificazione vigente, si provveda al suo deposito per la durata di giorni sessanta (60), termine entro il quale chiunque può presentare osservazioni; e la sua contestuale trasmissione agli enti ed autorità che partecipano al procedimento, nonché al Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) per l'acquisizione dei rispettivi pareri;

VISTA l'attestazione del dirigente del "Settore Lavori Pubblici – Espropri – Demanio -Ambiente – Servizi tecnici - Urbanistica - Edilizia Privata - Attività produttive – Suap e Sue" di ottemperanza della proposta di Accordo Operativo a quanto disposto all'art.37 comma 3 della LR n.24/2017 in merito al documento conoscitivo "Tavola dei vincoli e Schede dei vincoli" così come nelle premesse rappresentato;

EVIDENZIATO che l'articolo 38 della LR n.24/2017 stabilisce la puntuale tempistica delle singole fasi del procedimento di approvazione degli Accordi Operativi, precisandone i termini perentori e ordinatori, e che pertanto, al fine di consentire gli adempimenti conseguenti, si rende necessario dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile;

VERIFICATE ai fini dell'espressione del Parere di Regolarità Tecnica, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi dell'articolo 147 bis, comma 1, del D.Lgs 267/2000 e successive modificazioni, dandone qui formalizzazione;

VISTO il parere di regolarità contabile rilasciato ai sensi dell'articolo 147 bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000 e successive modificazioni;

VISTI

- La Legge Regionale 21 dicembre 2017, n.24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio"
- la Legge Regionale 24 marzo 2000, n.20 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" e s.m.i.;
- il D.Lgs 18 agosto 2000 n.267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e s.m.i.;
- il D.Lgs 7 marzo 2005, n. 82 "Codice dell'amministrazione digitale" e s.m.i.;

- il D.Lgs 14 marzo 2013, n. 33 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni";
- la Legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e s.m.i.;
- il Vigente Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione 2021-2023 approvato dalla Giunta Comunale con atto del 29/03/2021 n. 69;
- il vigente Statuto Comunale;

PROPONE

- 1) di approvare i contenuti in premessa in quanto parte integrante e sostanziale del provvedimento;
- 2) di ritenere la proposta di Accordo Operativo denominato "Le Conchiglie Garden" presentata dalla "Società FIR s.a.s.", coerente con gli obiettivi di rigenerazione urbana assunti dall'Amministrazione Comunale con la Delibera di indirizzo del Consiglio Comunale n.39 del 20 dicembre 2018, e alla stessa conforme per quanto attiene agli indirizzi e ai contenuti, rinvenendone in essa ragioni oggettive di interesse pubblico;
- 3) di dare atto che la proposta di Accordo Operativo è conforme alla pianificazione urbanistica territoriale e settoriale vigente;
- 4) di assumere la proposta di Accordo Operativo denominato "Le Conchiglie Garden" ai sensi del comma 8 dell'articolo 38 della LR n.24/2017 e di autorizzarne il deposito;
- 5) di assegnare al dirigente del "Settore Lavori Pubblici – Espropri – Demanio -Ambiente – Servizi tecnici - Urbanistica - Edilizia Privata - Attività produttive – Suap e Sue" gli adempimenti conseguenti il presente atto, ai sensi dell'articolo 38 della LR n.24/2017, finalizzati all'approvazione dell'Accordo Operativo;
- 6) di dare atto che la proposta di Accordo Operativo e il presente provvedimento, ottemperano a quanto previsto all'art.37 della LR n.24/2017 in merito allo strumento conoscitivo "Tavola dei vincoli e Schede dei vincoli" e che, in ragione di quanto rilevato in premessa e nel parere di regolarità tecnica rilasciato dal dirigente del Settore proponente, i documenti che compongono "Tavola dei vincoli e Schede dei vincoli" non sono qui allegati in quanto già depositati agli atti e pubblicati sul portale istituzionale dell'ente nella loro edizione approvata con delibera del Consiglio Comunale n.22/2018, che qui si conferma nei contenuti, dando inoltre atto che la puntuale trattazione degli stessi in riferimento all'ambito territoriale di interesse, è contenuta al capitolo 4.3 del documento di VALSAT dell'Accordo Operativo;
- 7) di dare atto che la documentazione costitutiva la proposta di Accordo Operativo denominato "Le Conchiglie Garden" , per ragioni tecniche, è depositata agli atti dell'archivio documentale informatico del Comune di Riccione, classificata al Titolo VI, Classe 1, Fascicolo n.18.2/2019 e si compone dei seguenti documenti informatici firmati digitalmente:

Stato di fatto e della pianificazione:

- Stralcio strumento urbanistico vigente (*1.1_Stralcio strumento urbanistico.pdf.p7m*);
- Estratto catastale e visure (*1.2_EstrattoCatastale.pdf.p7m*);
- Stato di Fatto altimetrico e Planimetrico (*1.3_StatoDiFatto_Rilievo.pdf.p7m*);
- Rilievo Ambientale (*1.4_Rilievo ambientale.pdf.p7m*);
- Stato di fatto (Planimetria e Hotel Le Conchiglie) (*1.5_StatoDiFatto_LeConchiglie.pdf.p7m*);

- Documentazione Fotografica (1.6_Doc fotografica.pdf.p7m);

Stato di Progetto:

- Progetto Hotel Le Conchiglie e Dependance (2.1_A_Progetto_Le_Conchiglie.pdf.p7m);
- Progetto Residenza e Render 3D (Tav._2.1_B_Progetto_Residenza.pdf.p7m);
- Calcolo nuova S.U. in progetto (Tav._2.1_C_CalcoloSU.pdf.p7m);
- Verde Standard e Parcheggi (Tav._2.1_D_Verde_Parcheggi.pdf.p7m);
- Sezioni e profili, progetto del paesaggio, rappresentazione tridimensionale ed inserimento nel contesto (2.2-2.3-2.4_Progetto_Paesaggio.pdf.p7m);
- Relazione Opere Pubbliche e Previsione di Spesa (2.5-RELAZIONE OPERE PUBBLICHE E PREV. SPESA.pdf.p7m);
- Opere di urbanizzazione (2.6-OPERE DI URBANIZZAZIONE.pdf.p7m);
- Relazione Tecnica Illustrativa (2.7-RTI.pdf.p7m);
- Norme tecniche di attuazione (2.8-NTA.pdf.p7m);
- Tabella dimensionale dell'intervento (2.9-TABELLA DIMENSIONALE INTERVENTO.pdf.p7m);

Valutazioni e analisi tecniche:

- VALSAT (3.1-VALSAT rapp-preliminare vas.pdf.p7m);
- Relazione geologica e microzonazione sismica di livello III° (3.2-RelaGeologica.pdf.p7m);
- Valutazione del rischio idraulico connesso allo smaltimento delle acque meteoriche e misure di mitigazione (3.3-RISCHIO IDRAULICO.pdf.p7m);
- Documentazione sull'esposizione ai campi magnetici (3.4-campi elettrici_magnetici.pdf.p7m);
- Valutazione sul consumo energetico (3.5_Valutazione consumo energetico.pdf.p7m);
- Documentazione previsionale di clima acustico (3.6-clima-impatto acu.pdf.p7m);
- Studio del potenziale archeologico (3.7-POTENZIALE ARCHEOLOGICO.pdf.p7m);

Accordo Operativo e Convenzione urbanistica

(AO_Accordo_CONCHIGLIE_20200623.pdf.p7m);

Relazione economica e finanziaria (5-RELAZIONE ECONOMICA E FINANZIARIA.pdf.p7m);

- 8) di dare atto che la documentazione costitutiva della proposta di Accordo Operativo denominato "Le Conchiglie Garden" è pubblicata sul portale istituzionale del Comune di Riccione al seguente link <https://www.comune.riccione.rn.it/Home/Tutti-i-Servizi-al-Cittadino/urbanistica/Accordi-Operativi/Accordi-Operativi-L-R-24-2017-Fase-Transitoria/Proposta-di-Accordo-Operativo-Le-Conchiglie-Garden>;
- 9) di dare atto che gli elaborati costitutivi la proposta di Accordo Operativo sono redatti in originale informatico e firmati digitalmente ai sensi del D.Lgs 7 marzo 2005, n. 82 "Codice dell'amministrazione digitale" e s.m.i.;
- 10) di individuare nell'architetto Roberto Cesarini, già componente della struttura permanente dell'Ufficio di Piano costituito con determina dirigenziale n.918/2021, quale "Garante della comunicazione e della partecipazione", a norma dell'articolo 56 della LR n.24/2017 e della DGR n.1255/2018;
- 10) di dare atto che Responsabile del procedimento è l'ingegnere Michele Bonito, dirigente del "Settore Lavori Pubblici – Espropri – Demanio -Ambiente – Servizi tecnici - Urbanistica - Edilizia Privata - Attività produttive – Suap e Sue" , il quale dichiara di non essere a

conoscenza di trovarsi in una situazione di conflitto d'interessi neanche potenziale e di essere a conoscenza delle sanzioni penali nel caso di dichiarazione mendace;

- 11) di dare atto che il presente provvedimento non comporta oneri economici né variazioni patrimoniali dell'Ente;
- 12) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 comma 4 del D.Lgs 18 agosto 2000, n.267, per consentire l'immediata attuazione degli adempimenti conseguenti il presente atto;
- 13) di trasmettere copia del presente provvedimento al Segretario Comunale e, per quanto di rispettiva competenza
 - a tutti i Dirigenti;
 - al responsabile del procedimento;
 - al Servizio Urbanistica.

Del che s'è redatto il presente verbale che viene così sottoscritto:

**IL SINDACO
RENATA TOSI**
(Documento Firmato Digitalmente)

**IL SEGRETARIO COMUNALE
GIUSEPPINA MASSARA**
(Documento Firmato Digitalmente)