



ACCORDO OPERATIVO

Articolo 4 della Legge Regionale n. 24/2017

“LE CONCHIGLIE GARDEN”

Accordo Operativo e Convenzione Urbanistica

Proprietà/Proponente

FIR S.A.S. DI SMB S.A.S. DI MAURO FOSCHI S.R.L. E C.

Progetto urbanistico ed architettonico

AXE S.r.l. – Società di Ingegneria e architettura

Ing. Alessandro Ravaglioli – Arch. Patrizia Drudi – Geom. Ambra Bertozzi – Ing. Luca Bronzetti – P.I. Claudio Rainone

Consulenze specialistiche

Progetto Paesaggistico: Pampa Studio – Dott. For. Cristian Guidi

Topografia: GEOTRE – Studio Tecnico Associato

Geologia e Geotecnica: GEO-PROJECT – Dott. Geol. Fabio Vannoni e Dott. Geol. Carlo Copioli

VAS – VALSAT e Studi ambientali specialistici: Dott. Geol. Daniela Tonini

23 giugno 2020

N. elaborato/tavola:

c

E

COMUNE DI RICCIONE
C_H274 – AOO Riccione Registro PG

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N. 0036488/2020 del 25/06/2020

Firmatario: Alessandro Ravaglioli



ACCORDO OPERATIVO E CONVENZIONE URBANISTICA

"LE CONCHIGLIE GARDEN"

PER LA REALIZZAZIONE DI UN INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DELLE AREE SITE NEL
COMUNE DI RICCIONE IN VIALE MILANO - LUNGOMARE DELLA REPUBBLICA

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 _____ l'architetto Vittorio Foschi dirigente del Settore "Urbanistica – Edilizia privata – Attività economiche, SUAP e SUE", nominato nel ruolo con decreto del Sindaco n. 89 del 26 settembre 2017, di seguito denominato "**Comune**"

E

FIR s.a.s. di S.B.M. s.a.s di Mauro Foschi s.r.l. & C. con sede in Bellaria Igea Marina (RN), P. Iva 06521951001 in persona del legale rappresentante della Società accomandataria, sig. Mauro Foschi nato a Cesena il 15/09/1959 codice fiscale FSCMRA58P15C573T, proprietaria del compendio immobiliare denominato "Le Conchiglie", sito nel Comune di Riccione in Viale Gabriele D'Annunzio n.227, e composto dagli immobili censiti al Catasto Terreni quali "ente urbano" e al Catasto Fabbricati foglio 1, mappale 7, 25, 31, 362, 363 e n.1182, 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 previsioni 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. 31109 del 24/05/2018 con la quale proponeva, nei loro caratteri generali, progetti e programmi di trasformazione urbana ed edilizia del compendio immobiliare qui interessato;
- 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, caratterizzata dal recupero dell'immobile preesistente, dalla sua riqualificazione e valorizzazione funzionale, nonché dalla complessiva rigenerazione dell'ambito urbano di pertinenza, ragioni oggettive di interesse pubblico ed elementi di coerenza con gli obiettivi strategici assunti dall'amministrazione comunale;
- che in risposta alla suddetta delibera del Consiglio Comunale, il Soggetto Attuatore ha presentato formale proposta di Accordo Operativo registrata al Protocollo Generale n. 56700, 56782, 56784, 56791 del 05/09/2019; integrata in data 31/10/2019 con PG n. 70893, 70896, 70898, 70911, e in data 19/11/2019; e ulteriormente integrata in data 09/04/2020 con Protocollo Generale n. 21373, 21374, 21378;
- che la proposta di Accordo Operativo è stata pubblicata in data 06/09/2019 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 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.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 del bene oggetto del presente atto ed assume per sé e per i suoi aventi causa, gli oneri e gli obblighi oggetto dell'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 rigenerazione urbana e riqualificazione edilizia del compendio immobiliare ubicato in Riccione, Viale Gabriele D'Annunzio n.227, composto dalle seguenti aree e immobili:

- 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);
- area censita al Catasto Urbano al foglio 1, mappale 25, di mq 4.545 (arenile);

nonché dalle aree pubbliche che compongono il tratto di Viale Gabriele D'Annunzio frontistante il complesso immobiliare oggetto di interventi di riqualificazione, e dalle aree di proprietà del Soggetto Attuatore, oggi sede stradale di parte del Viale Camillo Manfroni, distinte al Catasto Terreni al Foglio 1 mappale 31, delle quali si prevede la cessione al patrimonio.

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 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 rappresentate dalle opere di urbanizzazione, nonché degli interventi di riqualificazione di aree pubbliche, prevale su eventuali previsioni incoerenti o contrastanti.

Articolo I.2 Oggetto dell'Accordo Operativo



Il presente accordo disciplina e regola la realizzazione dell'intervento di trasformazione urbana ed edilizia del compendio immobiliare descritto al precedente articolo, e delle aree pubbliche ad esso limitrofe, al fine di perseguire l'obiettivo di rigenerazione urbana e riqualificazione dell'ambito urbano di interesse, attraverso il recupero di aree abbandonate, la riqualificazione degli immobili esistenti e la valorizzazione delle funzioni turistico-ricettive, nonché l'acquisizione al patrimonio pubblico della porzione dell'attuale Viale Camillo Manfroni di proprietà del Soggetto Attuatore, come al precedente articolo identificato.

L'intervento di interesse privato oggetto del presente Accordo Operativo prevede la ristrutturazione complessiva del complesso denominato "Le Conchiglie" le cui principali caratteristiche funzionali e dimensionali, così come meglio rappresentate e descritte negli elaborati e documenti tecnici che compongono l'Accordo Operativo, e disciplinate dalle Norme Tecniche di Attuazione, sono:

- la ristrutturazione edilizia, con parziale demolizione, dell'edificio ricettivo principale denominato "Hotel Le Conchiglie" e il cambio d'uso in superficie ricettiva della preesistente Superficie Totale a destinazione commerciale in esso compresa;
- 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 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 dall'art. 4.3.4, comma 6 del vigente RUE, a fronte di un intervento di efficientamento energetico e adeguamento sismico dell'immobile ricettivo, e da superfici residenziali previste dal vigente PSC, al quale si dà attuazione;
- 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 descritto ai successivi articoli del presente atto;
- l'incremento della Superficie Totale ricettiva preesistente mediante il trasferimento delle premialità di cui all'art. 5.4.2 comma 1 bis per le funzioni commerciali preesistenti oggetto di cambio d'uso, a fronte di un intervento di efficientamento energetico e adeguamento sismico;
- 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 ristrutturazione della Superficie Totale preesistente.



A fronte della realizzazione dell'intervento di interesse privato, è previsto l'ampliamento del sistema di dotazioni territoriali già realizzate in attuazione del precedente Piano Particolareggiato di trasformazione della ex colonia "Dalmine" nella struttura ricettiva "Hotel Le Conchiglie", attraverso la cessione al patrimonio pubblico di aree destinate a servizi per la collettività nella misura di una Superficie Fondiaria delle stesse corrispondente al 100% della Superficie Totale di nuovo insediamento, secondo quanto precisato dalle Norme Tecniche di Attuazione dell'Accordo Operativo e descritto negli elaborati tecnici che costituiscono l'accordo stesso.

Il soddisfacimento di dette dotazioni territoriali è garantito mediante:

- la realizzazione e cessione al patrimonio pubblico di aree di verde urbano integrate con la rete dei percorsi ciclo-pedonali, comprensive dell'ampliamento delle aree pubbliche a ciò dedicate presenti sul lato mare del tratto di Viale Gabriele D'Annunzio frontistante l'insediamento, per un'entità di circa mq.1.134 corrispondente al 31% della Superficie Totale di nuovo insediamento;
- la cessione al patrimonio pubblico dell'immobile residenziale preesistente e dell'area di pertinenza dello stesso, individuati al Catasto Urbano foglio n.1 mappali n.7 e n.363, quali dotazioni pubbliche per funzioni civili e culturali, corrispondenti al 49% della Superficie Totale di nuovo insediamento;
- la realizzazione e cessione al patrimonio pubblico di parcheggi pubblici in misura di circa mq.735 corrispondente al 20% della Superficie Totale di nuovo insediamento.

L'Accordo Operativo denominato "Le Conchiglie Garden", oltre al presente atto, si compone dei seguenti documenti ed elaborati tecnici:

a. 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.

1. Stato di fatto e della pianificazione:

1.1. Stralcio dello strumento urbanistico vigente (*1.1_Stralcio strumento urbanistico.pdf.p7m*)

1.2. Estratto catastale e visure (*1.2_EstrattoCatastale.pdf.p7m*)

1.3. Stato di fatto altimetrico e planimetrico (*1.3_StatoDiFatto_Rilievo.pdf.p7m*)

1.4. Rilievo ambientale (*1.4_Rilievo ambientale.pdf.p7m*)

1.5. Stato di fatto (Planimetria Hotel Le Conchiglie) (*1.5_StatoDiFatto_LeConchiglie.pdf.p7m*)

1.6. Documentazione fotografica (*1.6_Doc fotografica.pdf.p7m*)



2. Progetto:
 - 2.1. Progetto Hotel Le Conchiglie e Dependance (*2.1_A_Progetto_Le_Conchiglie.pdf.p7m*)
 - 2.2. Progetto Residenza e Render 3D (*2.1_B_Progetto_Residenza.pdf.p7m*)
 - 2.3. Calcolo nuova SU in progetto (*2.1_C_CalcoloSU.pdf.p7m*)
 - 2.4. Verde standard e Parcheggi (*2.1_D_Verde_Parcheggi.pdf.p7m*)
 - 2.2 - 2.3 - 2.4 Sezioni e profili, progetto del paesaggio, rappresentazione tridimensionale ed inserimento nel contesto (*2.2-2.3-2.4_Progetto_Paesaggio.pdf.p7m*)
 - 2.5. Realizzazione opere pubbliche e previsione di spesa (*2.5-RELAZIONE OPERE PUBBLICHE E PREV. SPESA.pdf.p7m*)
 - 2.6. Opere di Urbanizzazione (*2.6-OPERE DI URBANIZZAZIONE.pdf.p7m*)
 - 2.7. Relazione tecnica illustrativa (*2.7-RTI.pdf.p7m*)
 - 2.8. Norme tecniche di attuazione (*2.8-NTA.pdf.p7m*)
 - 2.9. Tabella dimensionale dell'intervento (*2.9-TABELLA DIMENSIONALE INTERVENTO.pdf.p7m*)
3. Valutazioni e analisi tecniche.
 - 3.1. VALSAT (*3.1-VALSAT rapp-preliminare vas.pdf.p7m*)
 - 3.2. Relazione geologica e microzonazione sismica di III livello (*3.2-RelaGeologica.pdf.p7m*)
 - 3.3. Valutazione del rischio idraulico connesso allo smaltimento delle acque meteoriche e misure di mitigazione (*3.3-RISCHIO IDRAULICO.pdf.p7m*)
 - 3.4. Documentazione sull'esposizione ai campi magnetici (*3.4-campi elettrici_magnetici.pdf.p7m*)
 - 3.5. Valutazione sul consumo energetico (*3.5_Valutazione consumo energetico.pdf.p7m*)
 - 3.6. Documentazione previsionale di clima acustico (*3.6-clima-impatto acu.pdf.p7m*)
 - 3.7. Studio del potenziale archeologico (*3.7-POTENZIALE ARCHEOLOGICO.pdf.p7m*)
- b. 5. Relazione economica e finanziaria (*5-RELAZIONE ECONOMICA E FINANZIARIA.pdf.p7m*).

Le caratteristiche tecniche, dimensionali e funzionali dell'intervento oggetto dell'Accordo Operativo 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, trova applicazione la disciplina regolamentare del RUE e delle norme regionali e nazionali vigenti, nonché quanto disposto 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, in merito ai parametri urbanistici ed edilizi e alle definizioni tecniche uniformi.

Le Norme Tecniche di Attuazione indicano inoltre i limiti entro i quali le variazioni, in fase di progettazione esecutiva e realizzazione delle opere, alle previsioni insediative rappresentate dagli elaborati tecnici che compongono l'Accordo Operativo, non comportano variante all'accordo stesso, fatte salve inoltre 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.3 Tempi e modalità di attuazione degli interventi. Crono-programma

L'intervento di trasformazione urbana ed edilizia oggetto del presente accordo, per quanto attiene alla realizzazione degli interventi di interesse privato, potrà articolarsi in due stralci funzionali, ognuno dei quali potrà attuarsi anche mediante più titoli edilizi, dei quali il primo, propedeutico all'attuazione del secondo, relativo alla realizzazione della struttura ricettiva; il secondo relativo alla realizzazione dell'immobile ad uso residenziale.

Presupposto per il rilascio ovvero il deposito e l'efficacia del Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità per gli immobili privati è il soddisfacimento dell'interesse pubblico a tal fine rappresentato dalla realizzazione e cessione delle dotazioni territoriali e dalla riqualificazione delle aree di proprietà pubblica, nonché dalla cessione al patrimonio pubblico della porzione di viale Camillo Manfroni.

L'attuazione dell'intervento di trasformazione urbana oggetto del presente accordo si articolerà secondo il seguente cronoprogramma:

- Entro sei (6) mesi dalla stipula dell'Accordo Operativo e Convenzione urbanistica: presentazione dei titoli edilizi idonei alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste per l'intero ambito di intervento; presentazione del progetto definitivo e dei titoli edilizi per le opere di riqualificazione da attuarsi sulle aree pubbliche oggetto del presente accordo; cessione delle aree costituenti parte dell'attuale Viale Camillo Manfroni di cui al Catasto Terreni al Foglio 1 mappale n.31;
- Entro sei (6) mesi dalla stipula dell'Accordo Operativo e Convenzione urbanistica: presentazione dei titoli edilizi idonei alla ristrutturazione degli immobili ad uso ricettivo;
- Entro dodici (18) mesi dalla stipula dell'Accordo Operativo e Convenzione urbanistica, la presentazione dei titoli edilizi per la realizzazione dell'immobile ad uso residenziale;
- Entro trentasei (36) mesi dal rilascio dei rispettivi titoli edilizi autorizzativi, l'ultimazione dei lavori, nonché il deposito di SCCEA, anche parziale, per le parti private, e la richiesta di collaudo per le



opere di urbanizzazione e di riqualificazione di aree pubbliche, fatto salvo quanto previsto al precedente articolo I.1 in materia di proroghe;

- Entro tre (3) mesi dall'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione, la cessione delle stesse al patrimonio pubblico, e la riconsegna delle aree pubbliche oggetto di riqualificazione.

PARTE 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 privato 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 delle opere di urbanizzazione descritte negli elaborati e documenti che compongono l'Accordo Operativo, e a cedere le stesse al Comune senza alcun altro corrispettivo se non lo scomputo 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 2.5 "Realizzazione opere pubbliche e previsione di spesa" che compone l'Accordo Operativo, ed è soggetto a conguaglio a opere realizzate e collaudate.

Rimarranno ad esclusivo carico del Soggetto Attuatore i maggiori costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione ove risultassero superiori all'importo degli oneri di urbanizzazione.

- ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla riqualificazione delle aree pubbliche secondo quanto descritto negli elaborati che compongono l'Accordo Operativo e precisato in sede di Progetto definitivo in accordo con gli uffici comunali competenti, senza esigere alcun corrispettivo;
- a reinvestire nell'esecuzione delle suddette opere gli importi derivanti da eventuali ribassi d'asta ottenuti in sede di gara, fino all'occorrenza degli importi indicati negli elaborati di 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;



- ad assumere a proprio carico la realizzazione delle suddette opere in conformità a quanto disposto dal Decreto Legislativo n.50/2016, e disposizioni collegate, laddove applicabili;
- 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 all'importo scomputato;
- 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;
- 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 é 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.

Articolo II.2 Criteri generali e modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione, e delle opere di riqualificazione delle aree private da asservire all'uso pubblico e delle aree pubbliche.

Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione, delle opere di riqualificazione 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, 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 modifiche alla localizzazione o alle caratteristiche tecniche delle opere di cui al presente articolo, richieste in corso d'opera dal Comune per motivi di ordine generale oppure per adeguare le stesse a nuove esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi, che comportino un onere aggiuntivo non superiore al 15% del costo di realizzazione delle opere stesse, così come stimato in sede di Accordo Operativo, saranno realizzate dal Soggetto Attuatore senza altro esigere.

Qualora le suddette modifiche comportino un onere aggiuntivo superiore al 15% di quanto previsto con l'Accordo Operativo, la loro realizzazione da parte del Soggetto Attuatore comporterà a favore dello stesso un corrispettivo da determinare, nelle forme e nei contenuti, in sede negoziale integrativa del presente atto.

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 private e 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:

- a) le opere non saranno ultimate;
- b) il collaudo finale non si sarà concluso con esito favorevole;
- c) non sarà intervenuto il trasferimento delle opere di urbanizzazione al patrimonio pubblico, 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 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 in sede di Accordo Operativo, comprensivo degli importi per spese tecniche di progettazione, direzione lavori e collaudo, maggiorato del 15% quale garanzia dell'adeguamento prezzi, che sarà oggetto di conguaglio in sede di collaudo delle opere.

Le suddette distinte fidejussioni, l'una a garanzia della realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione, l'altra a garanzia delle opere di riqualificazione 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 alla riconsegna delle aree già 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 relativa agli interventi privati è subordinata 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.

Il rilascio della stessa o il decorrere dei termini di sua validità è subordinato al 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 modificano le caratteristiche dimensionali e funzionali delle opere di urbanizzazione, e non modificano i contenuti di interesse pubblico rappresentati dall'Accordo Operativo e resi espliciti all'articolo 1 delle Norme Tecniche di Attuazione.

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 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..
