

# COMUNE DI RICCIONE

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

## "RICCIONE TERME"



### Proponente

RICCIONE TERME SPA  
Viale Torino 4/16  
47838 Riccione (RN)



### Progettazione Architettonica e Coordinamento Generale

Ing. Alberto Casalboni - Polistudio AES  
Arch. Gianluca Corvina - Polistudio AES  
Arch. Silvia Pulcinelli - Polistudio AES

### Progettazione Impiantistica

Ing. Andrea Amaducci - Polistudio AES  
Per.Ind.Laur. Matteo Guidi - Polistudio AES  
Ing. Alberto Frisoni - Polistudio AES

### Progetto del Paesaggio

Landesign

### Relazione Geologica e Analisi Geotecnica

SGAI srl

### Consulenza Ambientale

Dott. Geol. Daniela Tonini

### Indagine Archeologica preventiva

AdArte srl

### Aspetti economici e finanziari

BENE SAS

### Rilievo topografico planoaltimetrico

GEOTRE

### Oggetto

**Schema di convenzione urbanistica  
cronoprogramma e garanzie finanziarie**

Codifica Elaborato

**PA - 4.1.01-01**

Data:

Febbraio 2022

C.C. :21-0148

E

COMUNE DI RICCIONE

C\_H274 - AOO Riccione Registro PG

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0018926/2022 del 10/03/2022

Firmatario: ROBERTA PICCIONI



## ACCORDO OPERATIVO E CONVENZIONE URBANISTICA

"RICCIONE TERME"

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

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

TRA

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

E

\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica presso la sede delle sotto indicate società, che interviene al presente atto nella qualità di legale rappresentante della società "\_\_\_\_\_", con sede legale in \_\_\_\_\_ codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro Imprese della Camera di Commercio della ROMAGNA - FORLI'-CESENA e RIMINI \_\_\_\_\_ ed iscritta al R.E.A. \_\_\_\_\_ a quanto infra autorizzato in forza dei poteri a lui conferiti a norma dello Statuto Sociale, alla sottoscrizione del presente atto, di seguito denominato "**Soggetto Attuatore**"

Premesso:

- che il 1° gennaio 2018 è entrata in vigore la Legge Regionale 21 dicembre 2017, n.24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" con la quale si sono introdotti nuovi contenuti della pianificazione urbanistica e nuovi strumenti per la loro attuazione;
- che l'articolo 4 della suddetta legge riconosce agli enti locali la facoltà, nel periodo transitorio di adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alla nuova disciplina, di dare attuazione a parte delle 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. 0030872/2018 del 24/05/2018, con la quale presentava all'amministrazione comunale, nei suoi contenuti principali, la proposta di intervento per la realizzazione di un Polo Termale, da attuarsi con il coinvolgimento di aree di proprietà privata e altre di proprietà del Comune di Riccione, mediante la riqualificazione urbana e la valorizzazione della struttura termale composta del complesso immobiliare ex Colonia Burgo unitamente all'area denominata "Perle d'acqua", entrambe oggi utilizzate quale struttura termale;
- che con proprio atto n. 39 del 20 dicembre 2018, a valere quale Delibera di Indirizzo ai sensi dell'articolo 4 della LR n.24/2017, il Consiglio Comunale ha ravvisato nella proposta di intervento presentata del Soggetto Attuatore ragioni oggettive di interesse pubblico ed elementi di coerenza con gli obiettivi strategici assunti dall'amministrazione comunale;
- che in esecuzione della suddetta delibera del Consiglio Comunale, il Soggetto Attuatore in data 14/11/2019 ha presentato formale proposta di Accordo Operativo registrata al Protocollo Generale nn. 73165, 73166, 73167, 73168, 73170, 73171, 73173, 73174, 73175, 73176, 73177;
- 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 comma 7, tra il Comune 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, in data 20/11/2019 e aggiornata in data 13/01/2022 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 conseguenti integrazioni e modifiche alla proposta iniziale, il Comune di Riccione ha provveduto al deposito della proposta di Accordo Operativo per la durata di sessanta giorni a decorrere dalla pubblicazione di idoneo avviso sul BURERT e all'Albo Pretorio online dell'ente;



- che è stato acquisito il parere del Comitato Urbanistico 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 dei compendi immobiliari privati oggetto del presente atto ed assume senza riserve gli oneri e gli obblighi derivanti dal presente accordo fino al completo assolvimento degli stessi, che sarà attestato da adeguati atti deliberativi e/o certificati.

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

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

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



## I ACCORDO OPERATIVO

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

Ai sensi dell'articolo 38, comma 2, della LR n.24/2017 l'Accordo Operativo ha il valore e gli effetti di piano urbanistico attuativo e disciplina l'attuazione dell'intervento di trasformazione urbana descritto in seguito e rappresentato nei suoi contenuti tecnici e funzionali dagli elaborati e documenti costitutivi l'accordo stesso, riguardante le aree ubicate in Riccione via Torino, Via Giovanni da Verrazzano, via Galvani, viale Colombo, e viale Marconi, in parte di proprietà del Comune di Riccione, e in parte di proprietà di "Riccione Terme s.p.a.", distinte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio come segue:

Proprietà Comune di Riccione:

- Catasto Terreni e Catasto Fabbricati: Foglio 13 particelle n. 2068, 2070; per una superficie catastale complessiva di mq.11.689;

Proprietà "Riccione Terme s.p.a."

- Catasto Terreni e Catasto Fabbricati: Foglio 12, Part 282 / Foglio 13, Part. 4-78-1739-1357; per una superficie catastale complessiva di mq.26.367;

Le suddette aree consistono di una Superficie Territoriale complessiva reale di intervento, come determinata con rilievo topografico certificato da tecnico abilitato, comprensiva delle aree da attrezzare e cedere al patrimonio pubblico quali dotazioni territoriali come meglio precisato nel successivo art. I.2, di mq.38.050 della quale:

- Superficie Territoriale delle aree comprese nel "Lotto Burgo", con riferimento alle particelle identificate al Catasto Foglio 12 n.282 e Foglio 13 n.2070 e 1357, mq.14.872;
- Superficie Territoriale delle aree comprese nel "Lotto Perle d'Acqua", con riferimento alle particelle identificate al Catasto Foglio 13 n. 2068, 4, 78, 1739, mq.23.178;

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 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 fondiarie private previste, da intendersi quali superfici massime ammesse;
- il dimensionamento complessivo delle superfici edificabili per funzioni private;
- l'altezza massima degli immobili;
- la sagoma di massimo ingombro degli edifici previsti in fronte al Viale Torino.

#### **Articolo I.2 Titorarietà delle aree e modalità 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 "Riccione Terme s.p.a." identificate nell'allegata planimetria come segue:

- Area 1, di proprietà di "Riccione Terme s.p.a.", identificata catastalmente al foglio 12 particella n.282, della Superficie Fondiaria reale di mq.11.431;
- Area 2, di proprietà di "Riccione Terme s.p.a.", identificata catastalmente al foglio 13 particella n.78 parte, della Superficie Fondiaria reale di mq.8.925;
- Area A.1.2, di proprietà di "Riccione Terme s.p.a.", identificata catastalmente al foglio 13 particelle n.4 parte e 78 parte, della Superficie Fondiaria reale di mq.1.937;
- Area A.4, di proprietà di "Riccione Terme s.p.a.", identificata catastalmente al foglio 13 particella n.1357, della Superficie Fondiaria reale di mq.388;
- Area A.6, di proprietà di "Riccione Terme s.p.a.", identificata catastalmente al foglio 13 particella n.78 parte, della Superficie Fondiaria reale di mq.3.697;
- Area A.1.1, di proprietà del Comune di Riccione, identificata catastalmente al foglio 13 particella 2068 parte, della Superficie Fondiaria reale di circa mq.3.870;



- Area A.2, di proprietà del Comune di Riccione, identificata catastalmente al foglio 13 particella 2070 parte, della Superficie Fondiaria reale di circa mq. 1.822;
- Area A.5, di proprietà del Comune di Riccione, identificata catastalmente al foglio 13 particella 2070 parte, della Superficie Fondiaria reale di circa 1.000;
- Area A.7, di proprietà del Comune di Riccione, identificata catastalmente al foglio 13 particella 2070 parte, della Superficie Fondiaria reale di circa mq.244;
- Area H2.1, di proprietà del Comune di Riccione, identificata catastalmente al foglio 13 particella 2068 parte, della Superficie Fondiaria reale di circa mq.4.753.

Per le suddette aree si conviene quanto segue:

1) 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 allestimento delle stesse quali dotazioni territoriali e opere di urbanizzazione:

- Area A.1.1, identificata catastalmente al foglio 13 particella 2068 parte, della Superficie Fondiaria reale di circa mq.3.870;
- Area A.2, identificata catastalmente al foglio 13 particella 2070 parte, della Superficie Fondiaria reale di circa mq. 1.822;
- Area A.5, identificata catastalmente al foglio 13 particella 2070 parte, della Superficie Fondiaria reale di circa 1.000;
- Area A.7, identificata catastalmente al foglio 13 particella 2070 parte, della Superficie Fondiaria reale di circa mq.244;

per un totale di Superficie fondiaria di mq. 6.936.

L'importo delle opere da realizzarsi sulle suddette aree, a consuntivo della loro realizzazione, dovrà essere uguale o superiore al valore delle aree stesse di proprietà pubblica, così come risultante da perizia giurata.

Per la realizzazione delle suddette opere su aree di proprietà pubblica 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 del contributo di costruzione.

2) Aree di proprietà del Comune di Riccione e aree di proprietà di "Riccione Terme s.p.a." oggetto di permuta:

- Area H2.1, di proprietà del Comune di Riccione, identificata catastalmente al foglio 13 particella 2068 parte, della Superficie Fondiaria reale di circa mq.4.753;



- Parte delle aree A1.2, A4, A6, in precedenza identificate, di proprietà di "Riccione Terme s.p.a." della Superficie Fondiaria complessiva di mq.4.753.

Le suddette aree saranno oggetto di permuta, prevedendo che le aree trasferite al Comune di Riccione, della Superficie Fondiaria di mq.4.753, saranno allestite quali dotazioni territoriali e opere di urbanizzazione a cura e spese di "Riccione Terme s.p.a." e che l'importo di dette opere, a consuntivo della loro realizzazione, sia uguale o superiore al valore delle aree permutate, così come risultante da perizia giurata. Per la realizzazione delle suddette 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 del contributo di costruzione.

- 3) Aree di proprietà di "Riccione Terme s.p.a." per le quali il Soggetto Attuatore si obbliga alla cessione al Comune, e all'allestimento a propria cura e spese delle stesse, quali dotazioni territoriali e opere di urbanizzazione, per le quali 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 potranno essere oggetto di scomputo del contributo di costruzione:

- Parte delle aree A1.2, A4, A6 di proprietà di "Riccione Terme s.p.a." della superficie complessiva di mq.1.269.

### **Articolo I.3 Oggetto dell'Accordo Operativo**

Il presente accordo disciplina e regola la riqualificazione urbana del complesso immobiliare con funzione termale e benessere, composto dalla ex Colonia Burgo e dall'attuale attrezzatura denominata "Perle d'acqua", da attuarsi mediante interventi di riqualificazione edilizia e nuova costruzione per una Superficie Totale (ST) edificabile massima, comprensiva delle superfici legittime preesistenti, pari a mq.21.320, e la realizzazione di un sistema di dotazioni, infrastrutture e servizi pubblici adeguato agli obiettivi generali assunti dall'amministrazione comunale con la delibera di indirizzo n.39 del 21 dicembre 2018.

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

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

- i) Lotto ex-Colonia Burgo: recupero edilizio della ex Colonia Burgo ed ampliamento della struttura esistente con potenziamento dell'attività termale e ricettiva, per un totale di mq 8.820 di Superficie Totale (ST) edificabile comprensiva delle superfici legittime preesistenti;



ii) Lotto Perle d'Acqua: realizzazione di un nuovo centro termale e del benessere e di una nuova struttura ricettiva, per un totale di mq 12.500 di Superficie Totale (ST) edificabile comprensiva delle superfici legittime preesistenti;

iii) la realizzazione di opere di urbanizzazione e cessione al patrimonio pubblico di dotazioni territoriali nella misura minima del 100% della Superficie Totale insediabile prevista in ampliamento rispetto a quella preesistente, da realizzare a cura e spese del soggetto attuatore e da cedere al patrimonio pubblico per un totale di mq. 12.714 dei quali:

iii.a mq. 7.629 di Superficie Fondiaria (SF) per aree di verde pubblico attrezzato e percorsi pedonali;

iii.b mq. 5.085 di Superficie Fondiaria (SF) per parcheggi pubblici;

Per gli interventi di riqualificazione e ampliamento del centro termale e delle funzioni ad esso pertinenti si prevede:

- la realizzazione di un Centro Termale, in ampliamento di quello preesistente nella ex Colonia Burgo, per una Superficie Totale (ST) **massima**, comprensiva delle superfici legittime preesistenti, di mq 4.000;
- la realizzazione di una Struttura ricettiva compresa nel complesso immobiliare ex Colonia Burgo, della quale recupera ed amplia le superfici preesistenti, per una Superficie Totale (ST) **massima** di mq 4.820;
- la realizzazione nell'area insediata di "Perle d'Acqua", di un Centro Benessere e Spa per una Superficie Totale (ST) **minima**, comprensiva delle superfici legittime preesistenti, di mq 5.000;
- la realizzazione nell'area insediata da "Perle d'Acqua" di una Struttura ricettiva per una Superficie Totale (ST) **massima**, comprensiva delle superfici legittime preesistenti, di mq 7.500;
- l'insediamento di funzioni a supporto del centro termale, secondo le categorie previste dal vigente RUE, di tipo e1 (esercizi commerciali di vicinato), e2 (pubblici esercizi; esercizi di pubblico servizio), e3 (medio-piccole strutture di vendita), e9 (artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione ed alle imprese) per una Superficie Totale (ST) **massima** complessiva di mq.1.000.

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

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

\*\*\*



L'Accordo Operativo denominato "Riccione Terme", oltre al presente atto, si compone dei seguenti documenti ed elaborati grafici:

1) Stato di fatto e della pianificazione:

PA-1.1.01-00	Stralcio dello strumento urbanistico vigente, delle norme e della tavola dei Vincoli
PA-1.2.01-00	Estratto catastale, superfici ed elenco catastale delle proprietà
PA-1.3.01-01	Stato di fatto altimetrico e planimetrico della zona georeferenziato ed inquadrato rispetto al dbt regionale
PA-1.4.01-00	Rilievo ambientale
PA-1.5.01-01	Stato di fatto lotto Burgo
PA-1.5.02-01	Stato di fatto lotto Perle d'acqua
PA-1.6.01-00	Documentazione fotografica

2) Progetto urbano con il quale viene rappresentato l'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito di intervento comprensivo delle dotazioni e infrastrutture pubbliche di nuova realizzazione, degli interventi di interesse privato, degli interventi di mitigazione e compensazione. Il Progetto urbano si compone dei seguenti elaborati tecnici che fanno parte integrante del presente atto ancorché non allegati ma depositati agli atti del procedimento:

PA-2.1.00-01	Planimetria Tecnica di Attuazione
PA-2.1.01-00	Planimetria generale livello 00
PA-2.1.02-00	Planimetria generale livello 01
PA-2.1.03-00	Planimetria generale livello 02
PA-2.1.04-00	Planimetria generale livello 03
PA-2.1.05-00	Planimetrie livelli RTA e parcheggi interrati
PA-2.1.06-00	Planimetria generale coperture
PA-2.2.01-00	Sezioni e prospetti
PA-2.3.01-01	Progetto del paesaggio - Inquadramento aree - abbattimenti e piantumazioni
PA-2.3.02-00	Verde Privato - Planimetria Generale - stralci planimetria e sezioni
PA-2.3.03-00	Verde Privato - Riferimenti progettuali , abaco dei materiali e delle specie vegetali
PA-2.4.01-00	Viste di inserimento
PA-2.5.01-00	Pianta sinottica impianti meccanici - livello 00
PA-2.5.02-00	Pianta sinottica impianti meccanici - livello 01
PA-2.5.03-00	Pianta sinottica impianti meccanici - livello 02
PA-2.5.04-00	Pianta sinottica impianti meccanici - livello 03
PA-2.5.05-00	Pianta sinottica impianti meccanici - da livello 04 a livello 12 e livello copertura
PA-2.5.06-00	Schema di principio impianti meccanici - Lotto Burgo
PA-2.5.07-00	Schema di principio impianti meccanici - Lotto Perle d'acqua
PA-2.5.08-00	Schema impianto energia - Lotto Burgo
PA-2.5.09-00	Schema impianto energia - Lotto Perle d'acqua
PA-2.5.10-00	Schema Cablaggio Strutturato - Lotto Burgo
PA-2.5.11-00	Schema Cablaggio Strutturato - Lotto Perle d'acqua
PA-2.6.01-01	Relazione tecnica e illustrativa OO.UU. Secondaria
PA-2.6.02-00	Verde pubblico – Planimetrie generali - Sezioni e Render



PA -2.6.03-00	Verde Pubblico - Riferimenti progettuali e Abaco materiali
PA -2.6.04-00	Verde Pubblico - Abaco delle specie vegetali
PA -2.6.05-00	Parcheggi e sezioni stradali tipo
PA -2.6.06-01	Planimetria reti di fognatura
PA -2.6.07-00	Planimetria rete di pubblica illuminazione
PA -2.6.08-00	Planimetria rete idrica e gas metano
PA -2.6.09-00	Planimetria rete elettrica e telefonica
PA -2.6.10-00	Prime indicazioni per la stesura dei piani di sicurezza
PA -2.6.11-00	Calcolo sommario della spesa
PA -2.7.01-00	Relazione tecnico illustrativa
PA -2.8.01-01	Norme urbanistiche e edilizie di attuazione
PA -2.9.01-01	Tabella dimensionale dell'intervento

### 3) Valutazioni e analisi tecniche

PA -3.1.01-01	Verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 39 L.R. 24/2017
PA -3.2.01-00	Relazione geologica e analisi geotecnica
PA -3.3.01-00	Valutazione del rischio idraulico
PA -3.3.02-01	Permeabilità dei suoli
PA -3.4.01-01	Documentazione sull'esposizione ai campi elettrici e magnetici
PU-3.5.01-00	Valutazioni del consumo energetico
PA -3.6.01-01	Documentazione previsionale di clima acustico
PA -3.7.01-00	Studio del potenziale archeologico e misure di tutela

### 4) Schema di convenzione urbanistica

PA -4.1.01-01	Schema di convenzione urbanistica con indicazioni dei contenuti di interesse pubblico, cronoprogramma degli interventi e garanzie finanziarie
---------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### 5) Relazione economico-finanziaria

PA -5.1.01-00	Relazione economico-finanziaria ai sensi dell'art. 38 L.R. 24/2017
---------------	--------------------------------------------------------------------

## Articolo I.4 Ripristino della legittimità dello stato di fatto

La realizzazione dell'intervento è subordinata al ripristino della legittimità dello stato di fatto e, pertanto, pur nel quadro della doverosa repressione delle opere edilizie abusive, si rende opportuno, come stabilito dalla giurisprudenza, contemperando detta giusta attività di repressione con la salvaguardia della funzionalità della specifica attività termale e dei livelli occupazionali ed a tale contemperamento può pervenirsi mediante l'espresso impegno del Soggetto attuatore alla rimozione di tutte le opere non legittimate secondo quanto previsto nella tavola allegata al presente atto (Allegato alla Convenzione Urbanistica), prevedendosi la demolizione secondo il cronoprogramma indicato nel seguente articolo.



A tale complessivo assetto di interessi, che non deroga alla doverosa attuazione di un preciso obbligo di Legge, ma si limita esclusivamente a modularne le modalità esecutive e con esclusivo riferimento agli immobili strettamente funzionali allo svolgimento dell'attività termale, può pervenirsi mediante il presente atto che assume il contenuto e la forma di un accordo procedimentale ex art. 11 L. 241/90 che, disciplinando l'esercizio del potere repressivo per consentire il soddisfacimento di un indubbio interesse pubblico alla salvaguardia della funzionalità dell'attività imprenditoriale e dei livelli occupazionali, garantisce di conseguire un'utilità ulteriore degli ordinari strumenti autoritativi (ordinanza di demolizione).

### **Articolo I.5 Modalità e tempi di attuazione degli interventi. Crono-programma**

L'intervento di trasformazione urbana ed edilizia oggetto del presente accordo si articolerà in Stralci Funzionali di attuazione contestuale di opere di interesse pubblico e di interesse privato, con riferimento alle Unità Minime di Intervento (UMI) rappresentate graficamente nell'elaborato "PA-2.1.00-00- Planimetria tecnica di attuazione":

#### **STRALCIO FUNZIONALE "01" (UMI 1)**

Superficie Territoriale di intervento \_\_\_\_\_ ST mq. 14.872  
Dotazioni territoriali: \_\_\_\_\_ SF mq. 3.200  
Superficie fondiaria Unità di Intervento: \_\_\_\_\_ SF mq. 11.662  
Funzione ricettiva: \_\_\_\_\_ Superficie Totale \_\_\_ ST mq. 4.820  
Funzione termale e benessere: \_\_\_\_\_ Superficie Totale \_\_\_ ST mq. 4.000

#### **STRALCIO FUNZIONALE "02" (UMI 2)**

Superficie Territoriale di intervento \_\_\_\_\_ SF mq. 17.804  
Dotazioni territoriali: \_\_\_\_\_ SF mq. 9.504  
Superficie fondiaria Unità di Intervento: \_\_\_\_\_ SF mq. 8.300  
Funzione ricettiva: \_\_\_\_\_ Superficie Totale \_\_\_ ST mq. 7.500

#### **STRALCIO FUNZIONALE "03" (UMI 3)**

Superficie fondiaria Unità di Intervento: \_\_\_\_\_ SF mq. 5.374  
Funzione termale e benessere: \_\_\_\_\_ Superficie Totale \_\_\_ ST mq. 5.000

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

- Entro sei (6) mesi dalla stipula dell'Accordo Operativo e della Convenzione urbanistica, il Comune dovrà cedere le aree di proprietà al Soggetto Attuatore per la realizzazione di opere pubbliche e private; il Soggetto Attuatore procederà contestualmente alla presentazione dei titoli edilizi idonei alla realizzazione degli interventi previsti per l' Ambito Urbano di Intervento n. 1 relativi alle opere di urbanizzazione;
- Entro nove (9) mesi dalla stipula dell'Accordo Operativo e della Convenzione urbanistica, il Soggetto Attuatore dovrà procedere alla presentazione dei titoli edilizi idonei alla realizzazione degli interventi previsti per l' Unità Minima di Intervento n. 1 ed al contestuale ripristino della legittimità dello stato dei luoghi;



- Entro diciotto (18) mesi dalla stipula dell'Accordo Operativo e della Convenzione urbanistica, il Soggetto Attuatore procederà alla presentazione dei titoli edilizi idonei alla realizzazione degli interventi previsti per l' Ambito Urbano di Intervento n. 2 relativi alle restanti opere di urbanizzazione;
- Entro ventuno (21) mesi dalla stipula dell'Accordo Operativo e della Convenzione urbanistica, il Soggetto Attuatore dovrà procedere alla presentazione dei titoli edilizi idonei alla realizzazione degli interventi previsti per l' Unità Minima di Intervento n. 2;
- Entro ventiquattro (24) mesi dalla stipula dell'Accordo Operativo e della Convenzione urbanistica, il Soggetto Attuatore dovrà procedere alla presentazione dei titoli edilizi idonei alla realizzazione degli interventi previsti per l' Unità Minima di Intervento n. 3;
- Entro dodici (12) mesi dal rilascio dei rispettivi titoli edilizi autorizzativi per le Unità di Intervento, il Soggetto Attuatore dovrà dare l'inizio lavori ed entro trentasei (36) mesi dall'inizio lavori dei rispettivi titoli edilizi autorizzativi per le Unità di Intervento, il Soggetto Attuatore dovrà procedere all'ultimazione dei lavori, nonché al deposito di SCCEA, anche parziale, per le parti private, e alla richiesta di collaudo per le opere di urbanizzazione e di riqualificazione di aree pubbliche;
- Entro tre (3) mesi dall'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione, il Soggetto Attuatore dovrà procedere alla cessione delle stesse al patrimonio pubblico, alla riconsegna delle aree pubbliche oggetto di riqualificazione, e alla costituzione del diritto di servitù di uso pubblico di cui al successivo punto II.1.

## II CONVENZIONE URBANISTICA

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

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

- ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. I.2 dell'Accordo Operativo e meglio descritte negli elaborati e documenti che compongono il medesimo Accordo Operativo, e a cedere le stesse al Comune, laddove previsto, senza alcun altro corrispettivo;
- a realizzare a propria cura e spese, in accordo con i competenti uffici comunali, il percorso ciclabile frontistante l'ambito di intervento, identificato con la sigla "A3" negli elaborati costitutivi il 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 Legisla-



tivo n.50/2016 (che si intende applicato alle predette opere in via analogica ed esclusivamente per la fase di progettazione delle stesse);

- ad assumere a proprio carico la realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione in conformità a quanto disposto dalla normativa vigente;
- a eseguire a proprie spese il collaudo e le verifiche delle opere di urbanizzazione ai fini dell'assunzione in carico delle stesse da parte del Comune, nonché delle opere di riqualificazione e adeguamento delle aree pubbliche;
- a pagare gli oneri di urbanizzazione calcolati in applicazione della norma vigente;
- l'eventuale risparmio di spesa, come ad esempio il ribasso del prezzo a base d'asta ottenuto in sede di gara, sarà incamerato dal Soggetto Attuatore del presente accordo, così come previsto dalla Determinazione ANAC n.7 del 16.07.2009, fermo restando l'obbligo di verificare in sede di gara la congruità, serietà, sostenibilità e realizzabilità dell'offerta mediante la procedura di cui all'art.97 del codice dei contratti (D.Lgs. 50/2016);
- a includere negli atti di trasferimento di proprietà, gli obblighi derivanti dal presente accordo;
- a provvedere, a propria cura e spesa, alla predisposizione degli atti catastali di frazionamento e dell'atto notarile di trasferimento al Comune della proprietà delle opere ed aree di urbanizzazione e delle aree e opere 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.

## **Articolo II.2 Criteri generali e modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione.**

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

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

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

- per motivi di ordine generale;
- per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi;



- per adeguamento a intervenute prescrizioni normative.

Le opere di urbanizzazione 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.

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

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

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

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

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

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

La cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione 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, per sé e per i propri aventi causa, presterà idonee fidejussioni bancarie o di primaria compagnia assicuratrice, in accordo con il beneficiario, a favore del Comune per un importo pari all'intero costo presunto delle opere di urbanizzazione, comprensivo degli importi per spese tecniche di progettazione, direzione lavori e collaudo, così come determinato nell'elaborato "PA -2.6.11-00 Calcolo sommario della spesa" che compone l'Accordo Operativo nel rispetto di quanto previsto al precedente articolo I.2.



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

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

Le garanzie dovranno prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944, comma 2, del codice civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni dal ricevimento della raccomandata a/r contenente semplice richiesta scritta del Comune.

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

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

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

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

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

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

L'efficacia della prima istanza di Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità anche parziale resta subordinata all'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione. La manutenzione, la conservazione del-



le opere realizzate in aree di proprietà comunale rimarranno a carico del Soggetto Attuatore fino all'avvenuta cessione al Comune nella Sua disponibilità al patrimonio pubblico.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

-----

# Accordo Operativo "RICCIONE TERME"

## Proprietà "Riccione Terme spa"

- AREE DA CEDERE PER DOTAZIONI PUBBLICHE
- AREE PER FUNZIONI PRIVATE

## Proprietà Comune di Riccione

- DOTAZIONI PUBBLICHE
- AREE DA CEDERE PER FUNZIONI PRIVATE

