

immagine/logo dell’accordo

ACCORDO OPERATIVO

Articolo 4 della Legge Regionale n. 24/2017

**“ERNESTA”**

Accordo Operativo e Convenzione Urbanistica

*Proprietà/Proponente*

……………

*Progetto urbanistico ed architettonico*

……………

*Consulenze specialistiche*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 18 settembre 2019 | N. elaborato/tavola: | 1.0 |

# ACCORDO OPERATIVO E CONVENZIONE URBANISTICA

“ERNESTA”

**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

**ERNESTA s.r.l.** con sede in Soliera (MO) Via Meucci n. 37, P. Iva 01629700400 in persona del suo

legale rappresentante sig. Tiziano Sgarbi nato a

il \_

codice fiscale

\_, proprietaria del compendio immobiliare sito nel Comune di Riccione ,

Lungomare della Repubblica n. 9, e composto dall’area censita al Catasto Terreni foglio 11, mappale

3665, piano T., area urbana mq 1863 (area ex Delfinario), e dell’area, con sovrastante fabbricato,

catastalmente distinta al foglio

11, part. 303 (c.d. Villa Ernesta), 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 composta di due distinte soluzioni progettuali delle quali la prima registrata a Protocollo Generale n. 30969 e 31104 del 24/05/2018, e la seconda registrata al Protocollo Generale n. 73116 e 73117 del 07/12/2018, con le quali 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 seconda soluzione progettuale della proposta di intervento presentata del Soggetto Attuatore, caratterizzata principalmente dalla conservazione e riqualificazione dell’edificio di “Villa Ernesta”, ragioni oggettive di interesse pubblico ed elementi di coerenza con gli obiettivi strategici assunti dall’amministrazione comunale;

* che in esecuzione della

suddetta delibera del Consiglio Comunale, il

Soggetto Attuatore ha

presentato formale proposta di Accordo Operativo registrata al Protocollo Generale n. 46525, 46526, 46527, 46556, 46557, 46558, 46559, 46560, 46561, 46563, 46565, 46567, 46568, 46569, del

17/07/2019, n. 46597, 46598, 46599, 46600, 46601, 46602, 46603, 46605, 46606, 46607, 46609,

46610, 46612, 46613, 46614, 46615, 46618, 46619, 46621, 46623, 46630, 46632, 46869, 46871,

46872, 46873, 46874, 46875 del 18/07/2019, integrata in data 23/09/2019 con Protocollo Generale

n. 60536, 60540, 60541 del 23/09/2019; e ulteriormente integrata in data \_ \_ Protocollo Generale\_ \_;

* che la proposta di Accordo Operativo è stata pubblicata in data 30 luglio 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 assume in solido con tutti i soggetti rappresentati (nel nostro caso cosa si intende?), 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:

1. L’acquisizione delle nuove garanzie e con lo svincolo di quelle precedentemente prestate;
2. L’acquisizione della dichiarazione del nuovo Soggetto Attuatore subentrante che attesta la totale assunzione degli impegni di cui all’atto sottoscritto in precedenza;
3. 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 ed edilizia del

compendio immobiliare ubicato in Riccione, Lungomare della Repubblica n. 9, e composto da:

* area censita al Catasto Terreni foglio 11, mappale 3665, piano T., area urbana mq 1863 (area ex Delfinario);
* area, con sovrastante fabbricato, catastalmente distinta al foglio 11, part. 303 (c.d. Villa Ernesta), con

superficie rilevata di mq.176

nonché delle aree pubbliche og

;

getto di interventi di riqualificazione a carico del Soggetto Attuatore, così

come rappresentate negli elaborati grafici tecnici.

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 fino a due anni 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 private da asservire all’uso pubblico e 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 del tessuto urbano esistente

attraverso il recupero di aree abbandonate, la riqualificazione degli immobili esistenti e la realizzazione di edifice ad alta prestazione energetica e sicurezza, la realizzazione di nuove tipologie insediative, e l’insediamento di funzioni coerenti con il contesto urbano ed ambientale.

L’intervento di riqualificazione urbana ed edilizia oggetto del presente Accordo Operativo, nel rispetto della normativa sovraordinata, prevede l’edificazione di un nuovo edificio composto da unità residenziali e da una nuova struttura ricettiva alberghiera, e la contestuale riqualificazione e recupero dell’edificio storico denominato “Villa Ernesta” e del giardino ad esso pertinente, quale sede del centro benessere.

Le principali caratteristiche funzionali e dimensionali del suddetto insediamento, così come rappresentate e descritte negli elaborati e documenti tecnici che compongono l’Accordo Operativo, e disciplinate dalle Norme Tecniche di Attuazione sono:

* la realizzazione di una Superficie utile Totale, pari a mq.4.132, dei quali: mq. 3.657 di nuova edificazione ad uso ricettivo e residenziale, comprensivi di mq. 380 adibiti a centro benessere, e mq.475 rappresentati dalla preesistente “Villa Ernesta” incrementata della quota di Superficie utile Totale prevista dal vigente Regolamento Urbanistico Edilizio ad incentivo per interventi di efficientamento energetico e sicurezza sismica;
* della suddetta Superficie utile Totale di nuova realizzazione, il 60%, corrispondente a mq.1.966, sarà adibito alla nuova struttura ricettiva alberghiera, ed il 40%, corrispondente a mq.1.310 sarà destinato alle unità residenziali;
* la previsione per il nuovo edificio di un’”Altezza da terra”, determinata ai sensi dell’articolo 1.3.9 del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio quale differenza fra la quota media al suolo e la quota

massima dell’edificio senza esclusione di alcun elemento costruttivo, di mt.35,70; ed un’”Altezza

dell’edificio”, con riferimento alle “Definizioni tecniche uniformi” regionali, di mt.32,40;

* la ristrutturazione dell’edificio storico che ospiterà il centro benessere per una Superficie utile Totale

di mq.380, mentre le restanti superfici preesistenti saranno dedicate a all’esercizio della funzione insediata;

locali tecnici necessari

* il trasferimento nel corpo edilizio di nuova realizzazione, della superficie preesistente a destinazione

d’uso residenziale dell’edificio storico, consistente in mq.432 ai quali si sommano mq. 43,2 di

incentivo riconosciuto dal vigente Regolamento Urbanistico Edilizio a seguito di miglioramento

prestazionale dell’immobile, per un totale di mq. 475;

* l’allestimento strutturale del verde pensile privato (bosco verticale) caratterizzante l’edificio di nuova realizzazione in merito agli aspetti di mitigazione ambientale e di inserimento nel contesto urbano.

A fronte della realizzazione dell’intervento di interesse privato, sono previste le dotazioni territoriali consistenti in aree attrezzate per parcheggi pubblici di tipo “P1” e aree per opere di urbanizzazione secondaria di tipo “U” in coerenza con la disciplina generale contenuta nel vigente Regolamento Urbanistico Edilizio, precisate dalle Norme Tecniche di Attuazione dell’Accordo Operativo, e descritte negli elaborati tecnici che costituiscono l’accordo stesso.

Quanto ai parcheggi pubblici di tipo P1, è ammessa la loro realizzazione in aree esterne all’ambito di intervento purché in un raggio di accessibilità pedonale il cui percorso sia inferiore a 500 metri, salvo l’impossibilità oggettiva per carenza di aree idonee

In considerazione dello stato dei luoghi e delle dotazioni e spazi pubblici presenti nell’ambito urbano di riferimento, qualora non si renda oggettivamente attuabile il loro reperimento e cessione all’interno dell’area di intervento o in un ambito territoriale funzionalmente attinente, è ammessa la monetizzazione delle aree di urbanizzazione secondaria di tipo “U”.. (è la versione precedente?).

Per il corretto inserimento nel contest urbano del nuovo insedimento, si prevede inoltre la costituzione di servitù pubbliche ad ampliamento del percorso adiacente la rampa carrabile in Viale Cesare Battisti, e del marciapiede pedonale in viale Milano, per l’intero fronte dell’area di intervento; nonchè la riqualificazione delle medesime aree e delle aree pubbliche ad esse limitrofe, con le caratteristiche descritte all’elaborato corrispondente.

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

1. 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. Relazione tecnico descrittiva;
   2. Progetto paesaggistico preliminare. Relazione descrittiva;
   3. Progetto paesaggistico preliminare. Allegato 1: documentazione fotografica;
   4. Progetto paesaggistico esistente;

preliminare. Allegato 2: schede di analisi della vegetazione arborea

* 1. Progetto paesaggistico preliminare. Allegato 3: abaco della vegetazione in progetto;
  2. Schema di convenzione urbanistica che compone in parte seconda il presente atto, nella quale

sono definiti gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell’interesse pubblico e alla corretta

attuazione dell’Accordo Operativo, il crono-programma degli interventi, le garanzie assunte dal Soggetto Attuatore a tutela della realizzazione e cessione al comune delle opere e dotazioni pubbliche previste dall’accordo;

* 1. Piano economico finanziario;
  2. VALSAT Rapporto preliminare;
  3. Relazione geologica e sismica;
  4. Valutazione del rischio idraulico;
  5. Documentazione dell’esposizione ai campi elettrici e magnetici;
  6. Valutazioni del consumo energetico;
  7. Documento previsionale di clima acustico;
  8. Studio del potenziale archeologico;
  9. Stato di fatto. Rilievo sottoservizi esistenti;
  10. Stato di fatto. Rilievo ambientale. Rilievo della vegetazione dell’ambito;
  11. Stato di fatto. Rilievo ambientale. Area di rispetto radicale e vincoli;
  12. Stato di fatto. Rilievo ambientale. Giudizio di sintesi e interventi;
  13. Stato di fatto. Rilievo fotografico;
  14. Stato di fatto. Rilievo fotografico – Villa Ernesta;
  15. Inquadramento urbanistico. Stralci del RUE – PSC – Estratto catastale;
  16. Stato di progetto. Planivolumetrico – lotti ½;
  17. PROGETTO ARCHITETTONICO. Stato di progetto. Planimetria livelli interrato e terra – lotti ½;
  18. PROGETTO ARCHITETTONICO. Stato di progetto. Piante – Struttura ricettivo-residenziale;
  19. PROGETTO ARCHITETTONICO. Stato di fatto – di progetto – misto. Piante – Villa Ernesta;
  20. PROGETTO ARCHITETTONICO. Stato di fatto – di progetto – misto. Prospetti e sezioni – Villa Ernesta;
  21. PROGETTO ARCHITETTONICO. Stato di progetto. Sezioni contestualizzate – lotti ½;
  22. PROGETTO ARCHITETTONICO. Stato di progetto. Prospetti e sezioni struttura ricettivo- residenziale;
  23. PROGETTO ARCHITETTONICO. Stato di progetto. Viste tridimensionali;
  24. PROGETTO ARCHITETTONICO. Stato di progetto. Planimetria di verifica e interferenze;
  25. PROGETTO DEL PAESAGGIO. Stato di progetto. Layout funzionale e botanico dei giardini;
  26. Stato di fatto. Rilievo altimetrico e planimetrico dell’area. Integrazione;
  27. Stato di fatto. Rilievo altimetrico e planimetrico dell’area. Integrazione;
  28. Stato di fatto. Rilievo Villa Ernesta;
  29. Inquadramento urbanistico. Verifiche urbanistiche;
  30. Stato di progetto. Sistemazione aree pubbliche e in asservimento;
  31. Stato di progetto. Sistemazione aree pubbliche e in asservimento. Previsioni di spesa;
  32. Impianti pubblici e privati con previsione di spesa;
  33. Impianti elettrici. Schema distribuzione rivelazione fumi e EVAC;
  34. Impianti elettrici. Schema distribuzione illuminazione di sicurezza;
  35. Impianti elettrici. Schema distribuzione rete dati.

Le caratteristiche tecniche, dimensionali e funzionali dell’intervento oggetto dell’Accordo Operativo sono

determinate e disciplinate delle 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.

Le norme tecniche di attuazione indicano inoltre i limiti entro i quali le variazioni alle previsioni insediative rappresentate dagli elaborate tecnico che compongno l’Accordo Operative in fase di progettazione esecutiva e realizzazione delle opere, non comportano variante all’Accordo Operativo, fatte salve le modifiche conseguenti l’applicazione di normative speciali in materia di sicurezza e igiene, e quanto disciplinato in materia di tolleranze edilizie dalla normativa vigente.

(io ho inserito anche qui e nella convezione un articolo rubricato “varianti”, è una proposta ovviamente)

# Articolo I.3 Tempi di attuazione degli interventi. Crono-programmastandard qualitativi e deroghe

~~L’intervento di trasformazione urbana ed edilizia oggetto del presente accordo costituisce un’unica unità di attuazione sia per le parti pubbliche che per le parti private. E’ esclusa la realizzazione per stralci funzionali.~~

L’intervento in progetto potrà essere realizzato anche per stralci, funzionali o meno, rinviando tale ipotesi alla presentazione dei titoli edilizi.

Il progetto prevede il raggiungimento di elevati standard qualitativo sia di carattere ambientale che architettonico, per la piena realizzazione dei quali si rende necessario prevedere una deroga all’art. 2.18 c. 4 del RUE inerente la superficie filtrante minima per i giardini di pregio facenti parte di unità edilizie la cui superficie non coperta da costruzioni superi i 600 mq, come descritto negli elaborati e previsto nella bozza di convenzione.

Al fine di rispettare l’allineamento urbano del lato fronte mare, il progetto prevede una deroga della distanza dal confine a nord che si configura di 4,00 m anziché 5m dal filo esterno dei balconi, pur garantendo la distanza minima dai confini prevista dal Codice Civile di 3m.

Per la realizzazione dell’intervento oggetto del presente accordo, nelle sue parti pubbliche e private, si prevede:

* Entro dodici (12) mesi dalla stipula dell’Accordo Operativo e della Convenzione urbanistica, la presentazione dei titoli edilizi idonei alla realizzazione dell’insieme delle opere oggetto di intervento sia per quanto attiene agli edifici e alle aree con funzione privata, sia per quanto alle opere di urbanizzazione e alla riqualificazione di aree private da assoggettare a servitù pubblica e pubbliche;
* Entro trenta (30) mesi dal rilascio dei titoli edilizi autorizzativi, l’ultimazione dei lavori per tutte le opere oggetto di intervento, nonché il deposito di SCCEA per le parti private, e la richiesta di collaudo per le opere di urbanizzazione e di riqualificazione di aree pubbliche e private da asservire, salvo proroghe motivate, come previsto all’art. I.1 ;
* Entro tre (3) mesi dall’avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione, la cessione delle stesse al patrimonio pubblico, la costituzione delle servitù pubbliche, 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 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 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, determinato dal Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica, redatto ai sensi del vigente Decreto legislative n. 50/2016, che compone l’accordo operative 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 private da asservire all’uso pubblico e delle aree pubbliche limitrofe all’area di intervento, descritta negli elaborati e documenti che compongono l’Accordo Operativo, e a costituire, per quelle private, servitù pubblica a favore del Comune senza esigere alcun corrispettivo;
* 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 e private da asservire all’uso pubblico, completo di computo metrico estimativo e quadro economico redatti in conformità al vigente Codice dei contratti di cui al Decreto Legislativo n.50/2016;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 e di quelle da asservire all’uso pubblico;
* 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, le servitù costituite o da costituirsi a favore del Comune o degli enti gestori di servizi;
* 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;
* ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla costituzione delle servitù pubbliche;
* 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 adeguamento di aree private da asservire all’uso pubblico e delle aree pubbliche oggetto di intervento, verranno precisate dal progetto esecutivo che dovrà essere redatto dal Soggetto Attuatore in conformità al vigente Decreto Legislativo n.50/2016, 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 n

l 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 ne 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.

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

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

Per l’esecuzione delle ulteriori o ere 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:

1. le opere non saranno ultimate;
2. il collaudo finale non si sarà concluso con esito favorevole;
3. non sarà intervenuto il trasferimento delle opere di urbanizzazione al patrimonio pubblico, non si saranno costituite le servitù pubbliche, non si saranno riconsegnate al Comune le aree pubbliche oggetto di riqualificazione

la cession delle aree e delle oepre di urbanizzazione, la costituzione delle servitù pubblivhe 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 di aree da asservire all’uso pubblico e delle aree pubbliche interessate dall’intervento, per sé e per i propri aventi causa, presterà distinte fidejussioni a favore del Comune per un importo pari all’intero costo presunto di dette opere, così come determinato nel Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica, redatto ai sensi dell’art. 23 del Decreto Legislativo n.50/2016 e comprensivo degli importi per spese tecniche di progettazione, direzione lavori e collaudo, che compone l’Accordo Operativo, 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 ed adeguamento di aree private da asservire e di aree pubbliche, potranno essere ridotte in funzione del rispettivo avanzamento dei lavori, previo collaudo degli stessi; il 10% di dette fidejussioni rimarrà comunque nella disponibilità del Comune

fino al momento dall’acquisizione al patrimonio pubblico delle aree ed opere di urbanizzazione, che

avverrà successivamente al rilascio del certificato di collaudo definitivo e alla delibera di acquisizione delle aree al patrimonio comunale; e, per quanto attiene alle opere di riqualificazione di aree private da asservire e di aree pubbliche interessate dall’intervento, successivamente alla costituzione delle servitù pubbliche e alla riconsegna delle aree già di proprietà pubblica.

Il Soggetto Attuatore dovrà inoltre depositare idonea fidejussione per sé e per i propri aventi causa,

senza termine a semplice revoca del beneficiario, a garanzia e copertura dei costi relativi alla

manutenzione del verde pensile privato (bosco verticale) per un importo pari al 100% del costo annuo presunto così come determinato nel “Piano di manutenzione del verde privato”, che costituisce documento dell’Accordo Operativo, che sarà oggetto di revisione quinquennale e comunque in caso di modifica del contratto di manutenzione da parte dei proprietari degli immobili. A tal fine il Soggetto

Attuatore è tenuto a stipulare, con ditta a sua scelta, un contratto di manutenzione dando di ciò

comunicazione e documentazione al Comune.

Il Soggetto Attuatore dovrà trasferire siffatto obbligo a carico degli aventi causa negli atti di

compravendita delle aree e degli immobili al fine di garantire continuità ed efficacia all’obbligazione

assunta e consentire al Comune di procedere in danno in caso di inadempienza da parte delle proprietà, avvalendosi della ditta incaricata, con libero accesso alle proprietà esclusive e/o alle parti comuni.

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.

# Articolo II.5 Agibilità delle nuove costruzioni

Il deposito della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità dell’intervento sarà 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,

di riqualificazione e di

adeguamento di aree da asservire all’uso pubblico e 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**

Quanto alle varianti necessarie per la realizzazione dei contenuti dell’accordo, si applicheranno le disposizioni vigenti della LR 15/2013 in relazione alle varianti ai titoli edilizi, qualora compatibili con i contenuti sostanziali dell’accordo, nonchè quanto previsto nelle NTA

Qualora sia necessario modificare i contenuti sostanziali, le parti provvederanno ad attivare la procedura ex art. 38 della LR 24/2017.

# 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 interdittiva.

in cui quest’ultima risulti interessata da documentazione antimafia

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 relative al presente accordo è competente esclusivamente il T.A.R. ai sensi dell’art. 133, comma 1, lett. a), n. 2 c.p.a..

--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------