ALLEGATO ALL'ATTO CC N. 4 DEL 16-02-2012

DEPOSITATO AGLI ATTI

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott.ssa Lia Piacenti

COMUNE DI RICCIONE

Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata
2° Variante

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO " AREA EX STADIO DEL NUOTO " APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.26 IN DATA 15 APRILE 2005.

P.P. approvato con delibera del C.C. n° 26 del 15-04-2005
1° Variante approvata con delibera del C.C. n° 47 del 16-09-2010

"I PINI S.r.l."
Piazza Ferrari n. 22
47900 - Rimini
Cod. Fisc. e Part. IVA 03347040408

— I PINI Srl —
P.zza Ferrari, 22
47900 RIMINI (RN)
C.F./P.IVA 03 347 040 408

legale rappresentante: Geom. Mini Alvaro

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA

Alessandro Franco Architetto,
Franco Rattini Architetto,
Stefano Matteoni Architetto.

DIREZIONE LAVORI ARCHITETTONICA

Franco Rattini Architetto,
Stefano Matteoni Architetto.

COLLABORATORI

Luca Semprini Architetto

Oggetto

Relazioni
ACCORDO CON I PRIVATI
EX ART. 18 L.R. N. 20_2000

Rev.	Data	Descrizione	Redatto	Verificato	Approvato
0	Set. '11	emissione iniziale - 2° variante al P.P.	L.Semprini	S.Matteoni	S.Matteoni
1	-	-	-	-	-
2	-	-	-	-	-
3	-		-	-	-
4	-		-	-	-

Scala

Tavola n.

R1a

Serie

PPv2

commessa 04-0150-SM-0410 | nome file INTESTAZIONE RELAZIONI.DWG

STUDIO DI ARCHITETTURA E PROGETTAZIONE D'INTERNI
47838 RICCIONE - ITALIA - C.so F.lli Cervi 61
- Tel e Fax 0541/605464-604980 -
- Via Formia 15 - Tel e Fax 0541/691440 -
- e-mail: rcf.studio@libero.it -

STUDIO ASSOCIATO
Rattini - Clementi - Franco
PARTNERS
Arch. Franco Rattini - Arch. Davide Clementi - Arch. Alessandro Franco - Ing. Stefano Franco

SOCIETA' DI INGEGNERIA SRL - P. IVA 03452840402
Via Tortona, 10 - 47838 RICCIONE (RN)
Tel. 0541 / 485300 - Fax 0541 / 603558
e-mail: info@polistudio.net

POLISTUDIO A.E.S.
ARCHITECTURE ENGINEERING SPECIALIST

CERMET
SISTEMA DI GESTIONE CERTIFICATO
UNI EN ISO 9001:2000

Proposta di modifica all'Accordo con i Privati ex Art. 18 L.R. n.20/2000 sottoscritto in data 01.04.2004 e ss.mm.

Per l'attuazione di interventi di rilevante interesse per la comunità locale riguardanti la riqualificazione dell'area sportiva in fregio e a servizio degli impianti natatori e il nuovo insediamento residenziale *all'interno dell'abitato compreso fra le vie Reno-Rubicone-Ticino*

****

L'anno duemiladieci il giorno 21 **del mese di** MAGGIO**, presso la Residenza Comunale, al Viale Vittorio Emanuele II, n. 2**

tra

il **COMUNE DI RICCIONE, C.F. e P.I. 00324360403,** in atti rappresentato **dal dott. Baldino Gaddi nato a Riccione il 24 luglio 1965,** nella sua qualità di Dirigente del settore Urbanistica/Edilizia Privata, il quale interviene in nome e per conto del medesimo ai sensi dell'art. _____ del D.Lgs n° 267/2000 e art. _____ dello Statuto del Comune, in appresso denominato per brevità **"Comune"**, e in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n° _____ del _____

e

la **Società"I PINI S.R.L.", con sede in Rimini, alla Piazza Ferrari n.22, e con capitale sociale di E. 10.000,00=, interamente versato, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Rimini e codice fiscale 00 347 040 408, R.E.A. della C.C.I.A.A. di Rimini n.288650,** in atti rappresentata dal **Signor MINI ALVARO, nato il 27 maggio 1953 a Mercatino Conca ove è residente, alla Via Pineta n.17,** nella sua qualità di Amministratore Unico della Società medesima,

di seguito denominata, per brevità, **"Proponente"**;

PREMESSO CHE

1. dopo aver ospitato con successo i Mondiali 2004 di nuoto e, l'estate 2009, la Nazionale Usa durante i mondiali di nuoto di Roma, la città di Riccione è stata scelta [cfr. .....] per ospitare la dodicesima edizione del Master di Nuoto 2012, a condizione che gli impianti siano dotati di taluni servizi oggi mancanti;
2. gli attuali impianti natatori, pur essendo di livello internazionale, debbono essere pertanto implementati con servizi aggiuntivi e altri impianti sportivi (es. vasca per la pallanuoto e servizi annessi), affinché venga confermata la città di Riccione quale ospite del Master di Nuoto 2012, con indubbio vantaggio per la nostra Città in termini di immagine ed economico;
3. gli spazi limitrofi alla piscina scoperta, sui quali attualmente insiste l'ex stadio del nuoto, hanno una previsione edificatoria e Permessi di Costruire in essere per la realizzazione dei residui due fabbricati (*S.U. mq. 2.635*), oltre ai circa 4.465 mq. di S.U. già realizzati;
4. che detta previsione edificatoria e Permessi di Costruire costituiscono la parte che oggi residua della previsione edificatoria e Permessi di Costruire (*S.U. complessiva mq. 7.100*) che il

Comune riconobbe alla Società "I PINI S.R.L.", quale controprestazione alla realizzazione del nuovo impianto Piscina Olimpionica, consegnato nel 2004 dall' appaltatrice del bando di gara informale per il recupero e la riqualificazione dell'area comunale ex stadio del nuoto;

5. la Società "I PINI S.R.L.", con sede in Rimini, è oggi proprietaria delle aree comprese nel perimetro del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata approvato con deliberazione del C.C. n. 26 del 15.04.2005, sulle quali è prevista la realizzazione di un complesso immobiliare avente destinazione residenziale e commerciale, poste in parte tra i Viali Emilia e Monte Rosa, distinte nel C.T. del Comune di Riccone al Foglio 5, Mappali1122 di mq. 531, 1123 di mq. 1.372 1124 di mq. 675, 1125 di mq. 4.487, 1127 di mq. 18, 1129 di mq. 3.913 e 1105, di mq. 1.654, per una superficie catastale di complessivi mq. 12.650, con precisazione che sul Mappale 1105 insiste tutt'ora il vecchio impianto sportivo denominato "Ex Stadio del Nuoto", distinto nel C.F. del Comune di Riccione al Foglio 5, Mappale 1105, e in parte poste tra i Viali Forlimpopoli e Novellara, distinte nel C.T. del Comune di Riccione al Foglio 5, Mappali 1056, di mq. 2.396, 1053, di mq. 2.044 e 418, di mq. 560, per una superficie catastale di complessivi mq. 5.000, aventi destinazione a standard di parcheggio pubblico di tipo P2, di cui al Piano Particolareggiato sopra richiamato, da cedersi gratuitamente al Comune di Riccione; tale Piano è disciplinato dalla convenzione urbanistica di cui a rogito del Notaio Colucci di Riccione in data 20 aprile 2005, Rep. N. 63239/11512, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Rimini in data 10 maggio 2005 al n. 1434/I e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Rimini – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11 maggio 2005 all'Art. 4214.
6. con lettera in data 08.02.2010 l'Amministrazione comunale, in ragione del pubblico interesse sopra citato, formulava la richiesta alla società proprietaria di valutare il trasferimento di parte della capacità edificatoria in altra porzione di area interna al comparto d'intervento e parte in altra area messa a disposizione dalla stessa Amministrazione comunale;
7. con lettera pervenuta in data 8.03.2010, Prot. Gen. n. 9291,la Società "I PINI S.R.L.", si è resa disponibile ad accettare tale proposta di variazione della controprestazione del summenzionato contratto di appalto, tra l'altro alle seguenti condizioni: l'area in permuta su cui trasferire la propria valenza edificatoria dovrà avere almeno pari valore; andranno valutati e compensati tutti i maggiori costi derivanti dallo spostamento quali (elenco non esaustivo) costi per la variante al piano Particolareggiato in riduzione ai sensi del previgente PRG per l'area di proprietà; costi per la totale nuova progettazione della S.U. ricollocata e trasferita, oneri finanziari corrispondenti al valore della S.U. per il tempo necessario a giungere ai nuovi titoli edificatori, eventuali aggravi di carattere fiscale-amministrativo e connessi; sospensione o proroga della decorrenza dei termini dei titoli edificatori oggi in possesso della Società "I PINI SRL"; certezza dei tempi di definizione delle pratiche, ripristino della situazione preesistente in caso di mancata definitiva approvazione nei termini prefissati; conoscere prima del perfezionamento dell'Accordo ex art. 18 modificato, la volontà dell'Amministrazione

in ordine alla destinazione dell'ex impianto natatorio, condizionando l'efficacia del predetto Accordo modificato alla verifica che tale destinazione non comprometta l'intervento privato;

8. La Società "I PINI S.R.L.", si è pertanto dichiarata disponibile a permutare la maggior superficie fondiaria eccedente gli standard di legge (relativi alle Superfici Utili in realizzazione) per circa mq. 2500 con altra area di proprietà comunale di equivalente pregio e valore, entro novanta (90) giorni dall'approvazione della variante al Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE), previa attribuzione al patrimonio disponibile del Comune dell'area medesima;
9. detta area è stata individuata nella proprietà comunale localizzata fra i Viali Rubicone e Reno, già oggetto di dismissione in quanto inserita nel Piano delle Valorizzazioni e Dismissioni per l'anno 2010 (atto C.C. n° 96 del 17.12.2009), ai sensi dell'art. 58 del D.L. n.112/2008 convertito con modificazione dalla Legge n.133/2008;
10. la realizzazione dei servizi all'impianto sportivo di cui sopra determina l'arricchimento e l'ulteriore valorizzazione delle dotazioni sportive della città che si stanno rivelando un capitale con un ritorno in termini di immagine e di presenze di assoluta rilevanza;

CONSIDERATO CHE

il Piano Strutturale Comunale (PSC), adottato con deliberazione n° 30 del 08/04/2004 e approvato con deliberazione n° 34 del 23.04.2007 , classifica le aree poste in fregio ai Viali Rubicone e Reno quale territorio urbanizzato e più precisamente quale "ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali", in conformità al vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) che individua la quasi totalità delle aree in oggetto all'interno dell'"ambito per l'organizzazione urbanistica degli insediamenti"; dette aree nel vigente Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), approvato con deliberazione del C.C. n. 57 del 11.08.2008 e successiva variante adottata con deliberazione del C.C. n.67 del 24.09.2009, sono classificate come "Zone per verde pubblico" (Art. V 3.1.2)

CONSIDERATO ALTRESI' CHE

1. l'Art. 18 della L.R. 24/03/2000 n° 20 prevede la possibilità di concludere accordi con i soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistico, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei terzi;
2. è interesse rilevante dell'Amministrazione Comunale creare un "polo sportivo" omogeneo in un'area che sia di facile accessibilità e fruibilità anche dalla popolazione turistica e, nel contempo, è necessario acquisire l'area occorrente per il potenziamento e la dotazione di servizi essenziali all'attività degli impianti natatori senza l'attivazione della procedura espropriativa, la quale può comportare tempi lunghi e notevoli costi per il Comune, esponendolo altresì a probabili contenziosi che, di fatto, impedirebbero il completamento

dell'opera; inoltre la "traslazione" dell'edificazione dall'area denominata "ex stadio del nuoto" comporta una diminuzione del peso urbanistico in una zona già fortemente urbanizzata e vocata a destinazione sportiva, con ritorno di area verde circostante alla destinazione pubblica; il vantaggio della traslazione della capacità edificatoria sull'area posta in fregio ai Viali Rubicone e Reno, risulta quindi superiore al sacrificio di tale area, attualmente avente destinazione a verde pubblico, considerato che tale zona è già dotata, tra l'altro, di limitrofa ampia area verde alberata,e viene altresì compensato dall'acquisizione della proprietà dell'area confinante con gli impianti natatori eccedente per circa mq. 2.500 gli standard urbanistici;

3. La Giunta Comunale con propria deliberazione n._____del_____ha approvato la proposta di Accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000.

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

I Comparenti stipulano il presente accordo ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della L.R. n° 20/2000 recante "Disciplina generale sulla tutela ed uso del territorio", in attuazione della deliberazione della G.C. n._____del_____sopra richiamata.

Art. 1

Disposizioni preliminari

Le premesse ed i considerato di cui sopra fanno parte integrante e sostanziale del presente accordo in quanto ne individuano i presupposti e le finalità.

Art. 2

Oggetto dell'accordo

Il presente "Accordo" rileva tra le Parti ai soli fini urbanistici, per conseguire le finalità pubbliche come specificato nella premessa, mediante una nuova individuazione delle aree da edificare; detto accordo, in particolare, riguarda:

- sia le aree di proprietà della Società Proponente, già oggetto di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata approvato con deliberazione del C.C. n. 26 del 15.04.2005, (e successive varianti) in parte poste tra i Viali Emilia e Monte Rosa, distinte nel C.T. del Comune di Riccone al Foglio 5, Mappali 1122 di mq. 531, 1123 di mq. 1.372 1124 di mq. 675, 1125 di mq. 4.487, 1127 di mq. 18, 1129 di mq. 3.913 et 1105, di mq. 1.654,per una superficie catastale di complessivi mq. 12.650, con precisazione che sul Mappale 1105 insiste tutt'ora il vecchio impianto sportivo denominato "Ex Stadio del Nuoto", distinto nel C.F. del Comune di Riccione al Foglio 5, Mappale 1105, in parte poste tra i Viali Forlimpopoli e Novellara, distinte nel C.T. del Comune di Riccione al Foglio 5, Mappali 1056, di mq. 2.396, 1053, di mq. 2.044 e 418, di mq. 560, per una superficie catastale complessiva di mq. 5.000, così per complessivi catastali mq. 17.650, con precisazione che dalle aree distinte con i Mappali 1129 et 1105 del Foglio 5, di maggior consistenza, è da

stralciarsi la porzione di area da cedersi al Comune di Riccione a titolo di permuta, o altro atto idoneo, per circa mq. 2.500;

- sia quelle di proprietà comunale poste tra i Viali Reno e Rubicone, distinte nel C.T. del Comune di Riccione al Foglio 5, Mappali 265/parte,231/parte,232/parte,253/parte et 254/parte, per una superficie fondiaria complessiva di circa mq. 2.500, così per una superficie totale interessata dal presente Accordo pari a mq. 20.150, per una superficie utile complessivamente realizzabile di mq. 7.400,di cui mq. 7.100 precedentemente assentita e determina l'obbligo per la Società proponente di presentare un piano particolareggiato di iniziativa privata in variante al piano particolareggiato approvato con deliberazione del C.C. n. 26/2005 (e successive varianti), sopra richiamato, costituito da due distinte aree di intervento denominate "AREA 1", riferita alle aree poste tra i Viali Emilia/Monte Rosa e Novellara/Forlimpoli), oggetto del Piano Particolareggiato in variante, con le Norme del PRG previgente ed in riduzione di superficie utile e "AREA 2", riferita alle aree poste in fregio ai Viali Rubicone e Reno"), da edificare sulla base della variante al RUE con la nuova classificazione Acr3 con intervento diretto con indice edificatorio.

Il piano particolareggiato in variante dovrà prevedere nello specifico la realizzazione nell'"AREA 1", a cura della società proponente, di:

- un edificio residenziale, prospiciente il Viale Monte Rosa (già completato), un fabbricato residenziale con residua destinazione commerciale al piano terra da ubicarsi a monte ed in linea con l'edificio ad uso commerciale-residenziale-uffici prospiciente il Viale Emilia (quest'ultimo in fase di completamento), per una Su massima complessiva di mq. 7.400 (così determinata: area prospiciente i Viali Reno-Rubicone circa mq. 2.500x0,60 = 1.500 mq. di Su; area prospiciente i Viali Emilia-Monte Rosa mq. 4465 di Su, già realizzata e circa mq. 1.435 di Su relativa al fabbricato da realizzare nella medesima area a monte del fabbricato commerciale);
- parcheggi pubblici;
- verde pubblico;
- viabilità ciclopedonale;
- dotazioni ecologiche;

restano confermate le opere di urbanizzazione già previste in Viale Novellara dal Piano Particolareggiato vigente;

La Variante al RUE avente ad oggetto l'area posta in fregio ai Viali Rubicone e Reno, denominata "AREA 2", dovrà prevedere la classificazione di detta area in Acr3: "Zone residenziali miste, prevalentemente edificate a media densità edilizia", che consenta la realizzazione di un insediamento residenziale, da eseguirsi mediante intervento edilizio diretto con indice edificatorio previsto pari a 0,6 mq/mq da calcolarsi su una superficie fondiaria complessiva di circa mq. 2500. ;

Costituiscono elaborati esplicativi del contenuto generale dell'accordo le cartografie della proposta di accordo che al presente atto si allegano sotto la lettera marginale "A" e da considerarsi far parte integrante del presente accordo.

Art. 3

Impegni dei proponenti

Fermi restando gli impegni già assunti, la Società Proponente si impegna, per sé successori e aventi causa a qualsiasi titolo, a quanto segue:

- alla realizzazione sulle aree prospicienti i Viali Emilia e Monte Rosa di un intervento composto da due fabbricati già realizzati per mq. 4.465 di Su e da un nuovo fabbricato residenziale da realizzare per circa mq. 1.435 di Su, così per una superficie complessiva di circa mq. 5.900;
- alla realizzazione di un insediamento residenziale ad intervento diretto sull'area posta in fregio ai Viali Rubicone e Reno, per una superficie utile di circa mq. 1.500, derivante dall'applicazione dell'indice pari allo 0,60 sulla superficie fondiaria di circa mq. 2.500, a sua volta derivante dal frazionamento delle aree distinte nel C.T. del Comune di Riccione al Foglio 5, Mappali 265/parte, 231/parte, 232/parte, 253/parte et 254/parte, di maggior consistenza;
- alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree destinate a standard e a dotazioni ecologiche ed ambientali previste nell'"AREA 1", modificate in ragione del presente accordo e dei parcheggi pubblici nell'"AREA 2";
- cedere a titolo di permuta, o altro titolo idoneo, la superficie territoriale (oltre agli standard di legge) dell'area ex Piscina al Comune di Riccione, il quale contemporaneamente cederà, ad egual titolo, l'area posta in fregio ai Viali Reno e Rubicone, per circa mq. 2.500, da stralciarsi da altra di maggior consistenza, di cui al C.T. del Comune di Riccione al Foglio 5, Mappali 265/parte, 231/parte, 232/parte, 253/parte et 254/parte, della complessiva superficie catastale di mq. 2.712, alla Società "I PINI SRL";
- alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria (viabilità carrabile, pedonale e reti infrastrutturali) e secondaria (verde e parcheggi pubblici e dotazioni ecologiche ed ambientali) previste all'interno del Piano Particolareggiato da redigere in coerenza alle cartografie note e allegate;

I proponenti si impegnano a fornire, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, ogni integrazione tecnica necessaria alla attuazione dell'accordo assumendone i relativi oneri e costi.

Art. 4

Impegni dell'Amministrazione

Il Comune di Riccione si impegna ad assumere nella pianificazione urbanistica comunale i contenuti del presente accordo, in particolare si impegna a:

- approvare la variante al Piano Particolareggiato depositato in data 24.12.2008, necessario per l'attuazione degli accordi qui previsti e la successiva variante al Piano Particolareggiato medesimo, di cui al precedente art. 2;
- acquisire e cedere alla Società "I PINI S:R:L:" l'area posta in fregio ai Viali Reno e Rubicone, di cui al C.T. al Foglio 5Mappale 265, attualmente di proprietà della Società ENEL, previo spostamento della cabina Enel esistente;
- cedere, a titolo di permuta o altro titolo idoneo, previa attribuzione al patrimonio disponibile del Comune, l'area posta in fregio ai Viali Reno e Rubicone per circa mq. 2.500, da stralciarsi da altra area di maggior consistenza, di complessivi catastali mq. 2.712, distinta al C.T. al Foglio 5, Mappali 231/parte, 232/parte, 253/parte et 254/parte, di proprietà comunale e Mappale 265/parte, attualmente di proprietà dell'ENEL, alla Società "I PINI SRL", la quale contemporaneamente cederà, ad egual titolo, al Comune la corrispondente superficie territoriale (oltre agli standard di legge) dall'area ex Piscina, come da elaborati di Piano;
- redigere ed approvare la Variante al RUE per la trasformazione in area edificabile ad intervento diretto, con i parametri sopra richiamati, dell'area posta fra i Viali Rubicone e Reno da cedere alla società I PINI;;
- esenzione definitiva per la società proponente dal versamento di importi a qualsivoglia titolo e/o deposito cauzionale relativamente alle piante in esubero nelle "AREA 1 et 2" nel caso di necessità di abbattimento.

Il Comune di Riccione si impegna conseguentemente a predisporre la proposta di deliberazione per il Consiglio Comunale necessaria al buon esito dell'accordo e ad approvarli in via definitiva entro e non oltre dieci (10) mesi dalla sottoscrizione del presente accordo da parte del Comune

Art. 5

Tempistiche procedimentale concordate

Le Parti concordano le seguenti procedure e tempistiche:

- Proroga di tutti i termini di scadenza dei titoli edilizi abilitativi attualmente in essere;
- Proposizione alla Giunta Comunale per l'approvazione della proposta dell' Accordo ex art. 18 entro 15 gg. dalla sottoscrizione della Parte proponente; sottoscrizione da parte dell'Amministrazione Comunale dell'Accordo entro 7 gg dall'approvazione della Giunta Comunale;
- Approvazione della prima variante al Piano Particolareggiato depositato in data 24.12.2008 entro 30 gg dall'approvazione definitiva dell'Accordo da Parte della Giunta comunale;
- Presentazione da parte della Società "I PINI SRL" della seconda variante al piano particolareggiato di iniziativa privata approvato con deliberazione del C.C. n.26/2005 (successive varianti), e contestuale deposito del medesimo entro il termine di novanta (90) giorni dall'approvazione definitiva da parte della Giunta Comunale dell'Accordo ex Art. 18;

- Adozione della variante al Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) entro il termine di novanta (90) giorni dall'approvazione definitiva da parte della Giunta Comunale dell'Accordo ex art. 18;
- Contestuale deliberazione del Consiglio Comunale finalizzata all'attribuzione al patrimonio disponibile del Comune dell'area posta tra i Viali Reno e Rubicone, autorizzazione alla cessione della medesima a titolo di permuta, o altro titolo idoneo, alla Società "I PINI SRL" e acquisizione dell'area di proprietà dell'ENEL;
- Approvazione della seconda variante al Piano Particolareggiato entro il termine di 60 gg. dall'acquisizione di tutti i pareri e nulla osta prescritti per legge;
- Approvazione della variante al Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) entro il termine di 60 gg. dall'acquisizione di tutti i pareri e nulla osta prescritti per legge;
- Stipulazione della convenzione urbanistica entro il termine di 30 gg. dall'efficacia della deliberazione di approvazione della seconda variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata.
- Stipulazione dell'atto di cessione a titolo di permuta, o altro titolo idoneo, in favore del Comune di Riccione dell'area ex Piscina, come individuata negli elaborati di Piano, con contestuale stipulazione dell'atto di cessione, a titolo di permuta o altro titolo idoneo, in favore della Società "I PINI SRL" dell'area posta tra i Viali Reno e Rubicone, nel medesimo termine sopra indicato di 90 gg. dall'approvazione della seconda variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata e della variante al RUE.
- Rilascio dei permessi di costruire entro 60 giorni dalla presentazione della relativa richiesta allo Sportello Unico Per l'Edilizia.

I termini di cui sopra potranno essere prorogati su richiesta congiunta di entrambe le parti da sottoporre alla preventiva approvazione della Giunta Comunale.

La sottoscrizione del presente accordo costituisce espressa autorizzazione alla presentazione della seconda variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata approvato con deliberazione del C.C. n. 26/2005 e varianti successive.

Qualora il predetto accordo con i privati sottoscritto ai sensi del richiamato Art. 18 della L.R. 20/2000, non dovesse essere approvato per fattori estranei alla volontà delle parti (mancata superiore approvazione delle varianti) ciò determinerà la risoluzione automatica del presente accordo, fermo restando la possibilità delle parti di trovare una soluzione tecnica alternativa e conclusiva.

Tale risoluzione non comporterà alcun obbligo risarcitorio diretto a carico del Comune e verrà a ripristinarsi la condizione preesistente con retrocessione automatica delle proprietà (l'atto è condizionato) ed attuazione piena del Piano Particolareggiato originario e dei Permessi di Costruire già rilasciati , i quali, senza ulteriori atti, avranno riacquisito la piena efficacia.

Art. 6

Realizzazione degli interventi

La Società Proponente si impegna, per sé e aventi causa a qualsiasi titolo, a presentare la seconda variante al piano particolareggiato di iniziativa privata approvato con deliberazione del C.C. n.26/2005 (successive varianti), entro il termine indicato all'art. 5 del presente accordo, a realizzare gli interventi nei termini di validità dei titoli edilizi abilitativi, salvo proroghe, nonché a cedere gratuitamente al Comune di Riccione tutte le aree per standard, per le urbanizzazioni, e relative opere, entro i termini che saranno indicato nella convenzione urbanistica; le opere di urbanizzazione saranno trasferite al comune debitamente collaudate a cura del Comune e a spese della Società proponente.

Gli oneri versati per urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione, nonché altri pagamenti/garanzie prestate in riferimento ai Permessi di Costruire rilasciati per i due fabbricati, vanno restituiti o trasferiti ai nuovi Permessi di Costruire dei fabbricati da realizzarsi in attuazione dei presenti accordi.

ART. 7

Inadempienze e Sanzioni

Il presente accordo si intende risolto di diritto nel caso di inerzia da parte della Società Proponente nella predisposizione e presentazione del Piano Particolareggiato di iniziativa Privata, finalizzata all'approvazione, protratta oltre il termine previsto ai precedenti Artt. 5 et 6, con ripristino della situazione precedentemente autorizzata, senza alcun obbligo per l'Amministrazione Comunale di corrispondere interessi e/o danni in riferimento al periodo di vigenza del presente accordo.

Così come nel caso di inerzia da parte dell'Amministrazione a proporre al Consiglio Comunale, attraverso la Giunta, di assumerne i contenuti del presente accordo nella pianificazione urbanistica entro i termini indicati nel superiore art.5, con la conseguente decadenza degli obblighi tutti assunti dalla Società Proponente (o suoi aventi causa) con la firma del presente atto; in tal caso sarà svincolata la fideiussione prestata a garanzia dell'adempimento dalla medesima (o suoi aventi causa) di cui al successivo art. 8, salvo il caso in cui i medesimi intendano assegnare al Comune un nuovo termine.

In caso di mancata approvazione definitiva del presente accordo, della variante al Piano Particolareggiato, della Variante al RUE e atti amministrativi conseguenti entro i termini convenuti,..... la situazione preesistente viene completamente a ripristinarsi in via automatica, con la riattivazione degli atti autorizzativi temporaneamente prorogati.

Art. 8

Garanzie

In considerazione del particolare interesse dell'Amministrazione alla realizzazione di quanto previsto con il presente Accordo, i Proponenti (o loro aventi causa) mantengono, a garanzia del puntuale adempimento degli obblighi assunti con il medesimo, in particolare la predisposizione degli atti prodromici all'approvazione della seconda variante al Piano Particolareggiato, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per la parte di interesse pubblico come sopra precisato e cessione gratuita al Comune di Riccione delle relative aree, la fidejussione che hanno prestato con il Piano precedente la cui durata viene prorogata per la durata di un anno decorrente dalla data di stipula del presente atto. La garanzia di cui sopra sarà sostituita da più idonea garanzia alla stipula della convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano Particolareggiato, anche adeguando, in riduzione od aumento le garanzie oggi in vigore, salvo quanto previsto dal precedente Art. 7 in ordine allo svincolo automatico della garanzia.

Art. 9

Disposizioni finali

Il presente accordo è regolato dalle disposizioni dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000. Ogni obbligazione assunta dai Proponenti con la sottoscrizione del presente atto si intende assunta anche per eventuali aventi causa a qualsiasi titolo.

Resta valido tutto quanto previsto già pattuito tra la Parti e non espressamente modificato dal presente atto.

Ogni spesa relativa all'attuazione dell'accordo e connessa alla stipula degli atti di trasferimento immobiliare sono a carico della Società "I PINI S.R.L." o suoi aventi causa.

F.to

COMUNE DI RICCCIONE	
Società "I PINI S.R.L."	

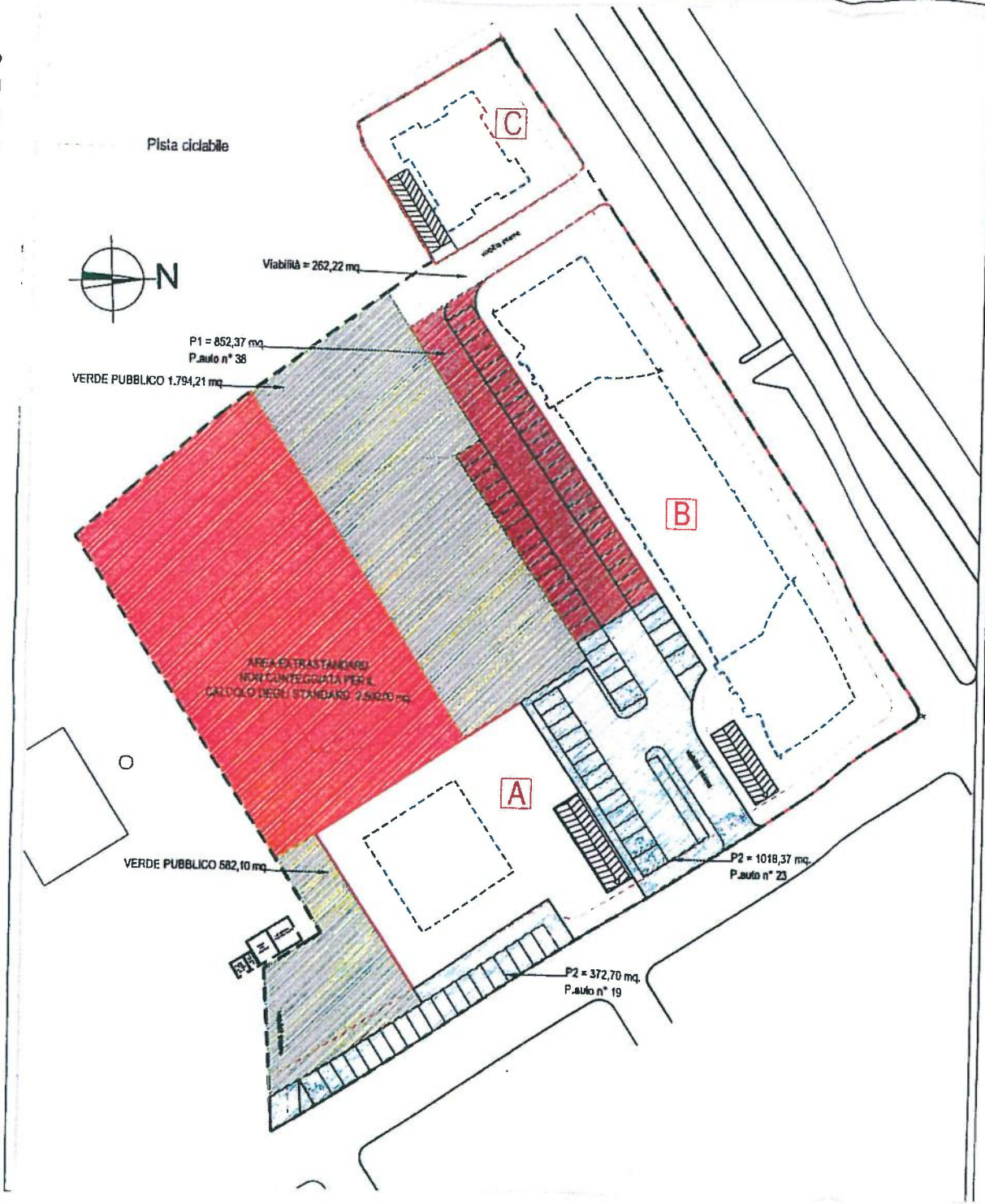


TABELLA CONTEGGI STANDARD

Abitanti teorici
4.400 mq : 30 mq./ab. = 147 abitanti teorici

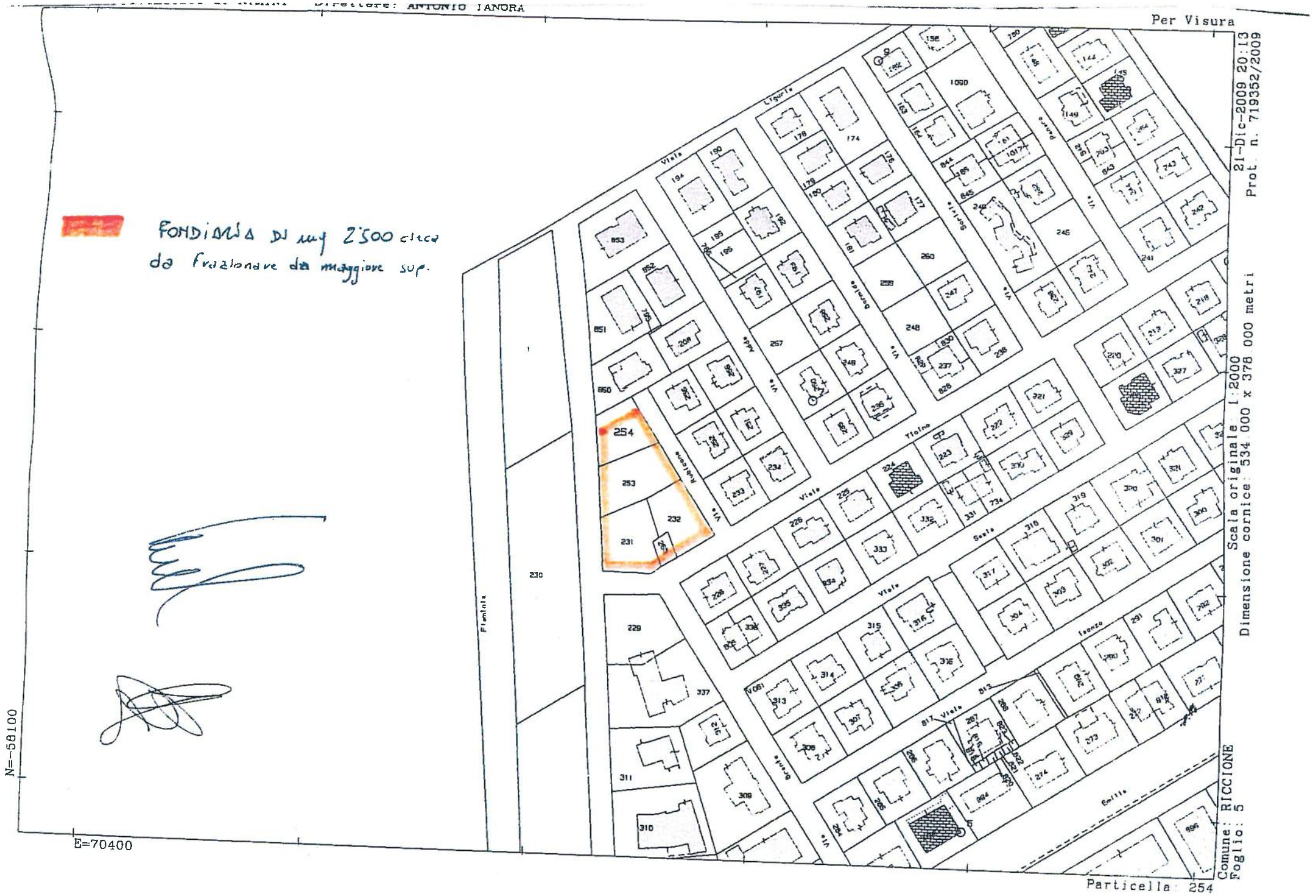
STANDARD URBANISTICI		Da norma	Da progetto	
Verde pubblico a uso Residenziale + Uffici a1(U1) + b3(U16)	= 10 mq ad abitante teorico	147 x 10 = 1.470,00 mq.		
Verde pubblico ad uso comune b1(U8), b2(U11), b5(U18)	= 60 % Su del commerciale	1.500 x 0,6 = 900,00 mq.		
		= 2.370,00 mq.	2.376,31 mq.	
Parcheggi pubblici P1 Uffici + Residenze a1(U1) + b3(U16)	= 5 mq / 100 mq di S.U.	4.400 x 0,05 = 220,00 mq.		
Parcheggi pubblici P1 b1(U8), b2(U11), b5(U18)	= 40 mq / 100 mq di S.U.	1.500 x 0,40 = 600,00 mq.		
		Tot. P1 = 824,00 mq.	852,37 mq	P1
Parcheggi pubblici P2 da standard ad uso a1(U1) + b3(U16)	= 4 mq ad abitante teorico	147 x 4 = 588,00 mq.		
Parcheggi pubblici P2 da standard ad uso b1(U8), b2(U11), b5(U18)	= 40 % della Su del commerciale	+		
* I parcheggi P2 extra standard da realizzare nelle aree "a" + "c", pari a 5.900,00 mq.		1.500 x 0,4 = 600,00 mq.		
		Tot. P2 = 1.188,00 mq.	1.391,07 mq.	P2
		TOT. P1 + P2 = 2.008,00 mq.	2.243,44 mq.	P1+P2
Superficie Territoriale da bando = 12.800 mq.		S.U. residenziale/uffici interna all'area "a" = 4.400,00 mq.		
Sagoma di massimo ingombro		S.U. commerciale interna all'area "a" = 1.500,00 mq.		
Superficie fondiaria privata lotto A = 1.373,67 mq.				
Superficie fondiaria privata lotto B = 3.098,45 mq.	Viabilità interna = 262,22 mq.			
Superficie fondiaria privata lotto C = 795,17 mq.				
Superficie fondiaria area extra standard = 2.900,00 mq.				

TABELLA CONTEGGI SUPERFICI

LOTTI	USI	Sf	Su	numero piani
B	a1(U1) + b3(U16)	3.098,45 mq.	1.718,00 mq.	4
	b1(U8), b2(U11), b5(U18)		1.372,00 mq.	
A	a1(U1) + b3(U16)	1.373,67 mq.	1.375,00 mq.	5
C	a1(U1) + b3(U16)	795,17 mq.	1.307,00 mq.	5
	b1(U8), b2(U11), b5(U18)		126,00 mq.	
TOTALE		5.267,29 mq.	5.900,00 mq.	

ANORA
Per Visura
16-Dic-2009 11:32
Prot. n. 582086/2009
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 778.000 x 552.000 metri
Comune: RICCIONE
Foglio: 5
Particella: 1105

Via Adda
Via Ticino
Via Ticino
Via Brenta
Via Rubicone
mq. 2.500 circa
Via Ticino
Via Reno
Via Reno
Via Flaminia
SS16
Via Flaminia


Per Visura
21-Dic-2009 20:13
Prot. n. 719352/2009
Scala originale 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Comune: RICCIONE
Foglio: 5
Particella: 254
N=-58100
E=70400
FONDIARIA di mq 2'500 circa
da frazionare da maggiore sup.
254
253
232
231
230
Viale
Liguria
Emilia
Flaminia
Toscana
Romagna
Marche
Trentino
Veneto
Lazio
Abruzzi
Puglie
Basilicata
Calabria
Sicilia
Sardegna