

Repertorio n. 6317

Raccolta n. 4787

ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA L.R. 24/2017, FINALIZZATO ALLA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO DI COMUNITA' A PINARELLA IN VIA PLATONE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi, il giorno ventitre' del mese di giugno

(23 giugno 2020)

In Cervia, Piazza XXV Aprile n. 11, ove richiesta. Innanzi a me Dott.ssa Martina Olivetti, Notaio in Forli', iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forli' e Rimini,

sono comparsi i signori

CAPITANI DANIELE nato a Rimini il 13 giugno 1973 e domiciliato per la carica presso la residenza municipale, il quale dichiara di intervenire nel presente atto, in nome, per conto ed in legale rappresentanza del

"**COMUNE DI CERVIA**", con sede in Cervia, Piazza Garibaldi n. 1, codice fiscale 00360090393, d'ora innanzi indicata come "Amministrazione Comunale" (A.C.), nella sua qualita' di Dirigente del Settore Programmazione e Gestione del Territorio, tale nominato con Decreto del Sindaco n. 32 del 19 dicembre 2019 Prot. Gen. 73999, autorizzato al presente atto in virtu' dell'art. 107 del D.Lgs. 267 del 18 agosto 2000, nonche' dall'art. 53 dello Statuto Comunale ed in esecuzione della Deliberazione del Consiglio Comunale del 18 giugno 2020 n. 38 divenuta immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lvo 18 agosto 2000 n. 267;

PELLICONI MAURIZIO, nato a Faenza il giorno 1 gennaio 1968 domiciliato per la carica presso la sede della societa', il quale interviene al presente atto in qualita' di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante della societa'

"**COMMERCianti INDIPENDENTI ASSOCIATI - SOCIETA' COOPERATIVA**", che egli dichiara costituita in Italia, con sede in Forli', Via dei Mercanti n. 3, iscritta presso il Registro Imprese della Romagna - Forli'-Cesena e Rimini, codice fiscale e numero d'iscrizione 00138950407, R.E.A. n. 71556, Albo Societa' Cooperative A118944 Sezione Mutualita' Prevalente, in virtu' dei poteri ad esso spettanti per legge e statuto ed in esecuzione della delibera del Consiglio di Amministrazione in data 25 maggio 2020.

I comparenti delle cui identita' personali, qualifica e poteri, io Notaio sono certa, previa dichia-

REGISTRATO A

FORLI'

Il 24 giugno 2020

al n. 4079 serie 1T

Euro 355,00

TRASCritto A

RAVENNA

il 24 giugno 2020, reg. gen.

9436

reg. part. 6369

razione di saper e poter leggere e scrivere in lingua italiana

PREMESSO CHE

- con Delibera di C.C. n. 70 del 28 novembre 2018, e' stato approvato il nuovo strumento urbanistico comunale, Piano Urbanistico Generale, ai sensi dell'art. 31 della L.R. 24/2017;

- contestualmente all'approvazione del nuovo strumento di pianificazione, l'A.C. ha proceduto all'approvazione della Strategia per la Qualita' Urbana ed Ecologico-Ambientale, quale piano dei servizi finalizzato a migliorare il rendimento sociale della citta' pubblica, che costituisce il riferimento preliminare per la verifica delle pratiche negoziali pubblico-privato tese a finanziare e realizzare attrezzature e servizi integrando le risorse comunali dedicate allo scopo: tale strumento individua il progetto di citta' pubblica che prefigura Cervia come Citta' resiliente, determinando gli obiettivi prioritari da perseguire attraverso la trasformazione edilizia e urbanistica sul territorio;

- e' interesse prioritario dell'A.C. promuovere interventi aventi profili di rilevante interesse pubblico per la collettivita', perseguendo obiettivi di sostenibilita' ambientale e sociale, sia nella programmazione degli interventi, sia attraverso azioni di riqualificazione dei tessuti esistenti privilegiando un processo di miglioramento ambientale/paesaggistico, di valorizzazione degli elementi di identita' del territorio, di miglioramento della viabilita' locale e potenziamento del sistema dei servizi ed incremento della sicurezza;

- in particolare, e' volonta' dell'A.C., come delineato negli obiettivi posti alla base delle scelte effettuate nel PUG, diminuire sensibilmente il carico urbanistico previsto dalla pianificazione previgente, aderendo ai principi di rigenerazione urbana progettando una citta' sicura e sostenibile, nella direzione di un uso consapevole dei suoli, orientando pertanto le strategie di gestione del territorio principalmente all'innesco di processi virtuosi dedicati allo scopo;

- e' interesse dell'A.C. sviluppare accordi con i privati, che muovendo dal principio della perequazione urbanistica, individuano un "contributo di sostenibilita'" a favore della costruzione della citta' pubblica, declinato nella cessione di aree o in alternativa nella realizzazione di opere e/o nel concorso economico alla realizzazione di dotazioni

territoriali;

- in tal senso, con la sottoscrizione del presente accordo operativo, si intende perseguire un significativo interesse pubblico, coinvolgendo la partecipazione privata in tali processi di riqualificazione/rigenerazione della città', nonché di potenziamento qualitativo e quantitativo della città' pubblica, attraverso il consolidamento del sistema dei servizi e delle dotazioni territoriali;

- il presente accordo operativo si attua tramite titoli abilitativi, volti alla specifica definizione progettuale degli interventi;

in particolare il presente accordo operativo prevede che:

a) il soggetto attuatore cede all'A.C. il fabbricato censito al Catasto del Comune di Cervia al Fg. 57, mappale 406, sub. 1-2, ubicato a Pinarella, in via Platone e si impegna alla successiva attuazione di interventi di riqualificazione ed efficientamento energetico, come specificato dal presente accordo operativo, finalizzati alla realizzazione di un nuovo centro di comunità';

b) l'A.C. cede al soggetto attuatore l'area censita al Catasto del Comune di Cervia al Fg. 58, mappali 995 e 994 (parte), ubicata a Pinarella, in via Teseo, per una superficie catastale pari a circa 3906 mq; in tale area è consentita al soggetto attuatore la realizzazione di una potenzialità edificatoria pari a 1860 mq di ST su una SF massima pari a 3150 mq, a fronte della realizzazione e cessione di attrezzature e spazi collettivi, nella misura definita negli elaborati progettuali dell'accordo operativo;

- l'attuazione delle previsioni di cui al presente accordo operativo consente l'acquisizione al patrimonio comunale di una struttura ubicata a Pinarella, in posizione strategica in prossimità del centro commerciale e nelle vicinanze della zona balneare, che potrà essere utilizzata come centro di comunità', costituito da molteplici spazi polifunzionali, in grado di rappresentare un importante luogo di aggregazione per la località';

- sussistono le ragioni di rilevante interesse pubblico, così come riconosciuto con delibera di Giunta Comunale n. 110 del 14 maggio 2019, al fine di sottoscrivere il presente accordo operativo, in quanto gli interventi proposti consentono all'A.C. di acquisire impegni specifici in ordine alla realizzazione di interventi e/o opere di interesse pubblico in linea con gli obiettivi stabiliti dalla

pianificazione urbanistica generale (PUG-SQUEA);

- in considerazione delle disposizioni di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017, l'accordo operativo produrrà i suoi effetti a decorrere dalla data di pubblicazione sul BURERT da parte delle competenti strutture regionali dell'avviso di avvenuta stipula dell'accordo, alle condizioni di cui al comma 14 del citato art. 38 della L.R. 24/2017;
- il soggetto attuatore, in questa sede, dichiara di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dalla A.C. per l'assegnazione dei diritti edificatori ed obblighi connessi, meglio descritte nell'articolato del presente atto;
- con nota prot. 26539, dell'1 giugno 2020, il soggetto attuatore ha inoltrato la bozza del presente accordo operativo sottoscritto per preventiva accettazione;
- il C.C. con Delibera n. 38 del 18 giugno 2020 ha autorizzato la stipula del presente accordo operativo;
- gli elaborati di progetto dell'accordo operativo, in quanto parte integrante e sostanziale della citata deliberazione del Consiglio Comunale, allegata al presente atto sotto la lettera "A" omessane la lettura per espressa e concorde dispensa ricevuta dai comparenti, hanno acquistato natura di atti pubblici e quindi ne viene omessa l'allegazione al presente atto, dichiarando il soggetto attuatore di conoscerli in ogni loro aspetto e di impegnarsi alla realizzazione degli interventi ivi previsti. Tutto ciò premesso quale parte integrante e sostanziale del presente atto

si conviene e si stipula quanto segue.

ARTICOLO 1: PATTUZIONI GENERALI E PREMESSE

- 1) Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo operativo, anche ai fini della determinazione dell'elemento causale nonché ai fini dell'individuazione dei presupposti di fatto e di diritto funzionali all'individuazione del pubblico interesse, nonché alla determinazione dei contenuti discrezionali di atti e provvedimenti amministrativi da adottare per effetto ed in esecuzione del presente accordo operativo.
- 2) Parimenti gli elaborati di progetto, allegati quale parte integrante e sostanziale della delibera di C.C. n. 38 del 18 giugno 2020 si intendono comunque richiamati ai fini della motivazione per relationem di atti e provvedimenti da adottare in esecuzione del presente accordo operativo.
- 3) Il presente accordo operativo si intende conclu-

so senza pregiudizio e fatti salvi i diritti dei terzi.

ARTICOLO 2: OGGETTO DEL PRESENTE ACCORDO OPERATIVO

1) Il soggetto attuatore e l'A.C. condividono i contenuti degli elaborati progettuali, che definiscono gli interventi minimi da effettuare sul fabbricato di via Platone destinato alla realizzazione del nuovo centro di comunita', i criteri di massima per l'attuazione degli interventi in termini di capacita' edificatoria attribuita ai privati, la distribuzione delle aree pubbliche e di quelle private, la quota minima di aree da attrezzare, e determinano le criticita', i limiti e le condizioni alle trasformazioni ed i relativi interventi di mitigazione. Restano ferme le ulteriori indicazioni che potranno essere espresse dagli enti competenti in sede di presentazione dei titoli abilitativi, di cui il soggetto attuatore dovra' tenere conto in sede di esecuzione degli interventi. Qualora in sede di presentazione dei titoli abilitativi, gli enti competenti o i gestori dei sottoservizi individuino eventuali interventi necessari per l'attuazione delle previsioni dell'accordo operativo, anche al di fuori del perimetro dell'area in esame, tali interventi restano in carico al soggetto attuatore.

2) L'esecuzione delle opere di urbanizzazione e la realizzazione dei fabbricati sull'area di via Teseo sono soggette a permesso di costruire: tali titoli abilitativi dovranno essere redatti in conformita' agli impegni del presente atto e nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni degli strumenti urbanistici e delle norme vigenti al momento della presentazione dei permessi di costruire.

L'esecuzione degli interventi di riqualificazione ed efficientamento energetico sull'edificio di via Platone e' soggetta a SCIA: questa dovra' essere redatta in conformita' agli impegni del presente atto e nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni degli strumenti urbanistici e delle norme vigenti al momento della presentazione del titolo abilitativo.

3) Gli immobili di cui al presente accordo operativo sono distinti come segue:

- gli immobili di proprieta' del soggetto attuatore sono distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di **Cervia, Foglio 57:**

Particella **406** sub. **1**, Via Platone n. 5, piano T-1, Cat. D/8, r.c. euro 9.244,58;

Particella **406** sub. **2**, Via Platone n. 5, piano T, Cat. D/1, r.c. euro 51,65.

L'area di terreno coperta e scoperta sulla quale e' costruito il fabbricato in oggetto e nella cui consistenza e' ricompresa la corte e' distinta nel Catasto Terreni del Comune di **Cervia, Foglio 57, Particella 406, ente urbano di mq. 1632.**

Confini: proprieta' di cui alle Particelle 340 e 23 da piu' lati, salvo altri.

- le aree di proprieta' del Comune di Cervia risultano individuate nel Catasto Terreni del Comune di Cervia, Foglio 58:

Particella 994(PARTE), semin arbor cl. 3, Ha. 00.08.16, r.d. euro 4,10, r.a. euro 4,43;

Particella 995, semin arbor cl. 3, Ha. 00.31.73, r.d. euro 15,93, r.a. euro 17,21;

per una superficie catastale complessiva pari a 3906 mq.

ARTICOLO 3: IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE E DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

1) Il soggetto attuatore si impegna a cedere all'A.C., a prima richiesta, il fabbricato di via Platone destinato a nuovo centro di comunita' e alla realizzazione degli interventi di riqualificazione e efficientamento previsti negli elaborati progettuali allegati alla delibera di C.C. n. 38 del 18 giugno 2020, mentre l'A.C. si impegna a cedere al privato l'area di via Teseo, indicata nei medesimi elaborati progettuali. Gli immobili dovranno essere ceduti privi di pesi, vincoli, livelli, servitu', diritti reali altrui e affitti agricoli, nonche' gravami o altre trascrizioni pregiudizievoli del diritto di proprieta'.

2) Il soggetto attuatore assume gli obblighi di cui al presente accordo operativo per se' e per i propri aventi causa, a qualsiasi titolo, obbligandosi a farli subentrare in tutte le posizioni attive e passive; allo stesso modo, i diritti e le facolta' di cui al presente accordo operativo si intendono riconosciuti anche agli eventuali aventi causa, a qualsiasi titolo.

3) Il soggetto attuatore si obbliga in caso di cessione o trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili interessati dal presente accordo operativo, o di parte di essi, a un altro soggetto, ad allegare agli atti di vendita quale parte integrante e sostanziale il presente accordo operativo, specificandone i contenuti, cosi' da rendere edotti i terzi acquirenti dei suoi contenuti e farli aderire agli obblighi ivi previsti.

4) Il soggetto attuatore si impegna a progettare, realizzare e cedere le opere individuate dal presente accordo operativo sopportando ogni spesa relativa; in particolare egli si impegna a predisporre il progetto esecutivo delle:_____

- opere di urbanizzazione secondaria da realizzare su area indicata negli elaborati progettuali con la lettera B,_____

- eventuali opere in regime di esclusiva da eseguire quali obbligazioni addizionali (comprese eventuali opere anche al di fuori del perimetro dell'area di intervento, che si rendessero necessarie in virtu' dei pareri che saranno espressi dagli enti competenti e/o gestori dei sottoservizi),_____

- opere di riqualificazione ed efficientamento energetico dell'edificio di via Platone, destinato a nuovo centro di comunita', _____

- nonche' a realizzare tali opere, collaudarle e cedere le aree, con ogni onere e spesa a suo carico, compresa la progettazione, l'esecuzione, la direzione lavori, il frazionamento, il collaudo e quant'altro necessario per dare l'opera finita in ogni sua parte, nonche' le spese notarili conseguenti, il tutto in conformita' a quanto previsto negli elaborati progettuali allegati alla delibera di C.C. n. 38 del 18 giugno 2020;_____

5) Il soggetto attuatore si impegna ulteriormente a predisporre il progetto dei fabbricati ed a realizzarli in conformita' ai contenuti degli elaborati progettuali allegati alla delibera di C.C. n. 38 del 18 giugno 2020;_____

6) Il soggetto attuatore e' consapevole che sono vincolanti e non possono essere oggetto di modifica in sede di presentazione dei titoli abilitativi le indicazioni riportate negli elaborati progettuali allegati alla delibera di C.C. n. 38 del 18 giugno 2020, in relazione agli interventi minimi di riqualificazione ed efficientamento del fabbricato di via Platone destinato a nuovo centro di comunita', nonche' alla potenzialita' edificatoria massima, alla distribuzione delle aree pubbliche e private e alla quota minima di opere da realizzare e cedere, ai parametri edilizi da applicare all'intervento in via Teseo._____

7) Il soggetto attuatore si impegna a procedere alla sottoscrizione del presente accordo operativo entro 10 (dieci) giorni dalla data dell'atto con cui il Consiglio Comunale ne autorizza la stipula, ai sensi dell'art. 38, commi 12 e 13, della LR 24/2017. Le spese inerenti tale atto sono a carico

del soggetto attuatore. Copia integrale dell'accordo operativo sottoscritto e' pubblicata sul sito web dell'Amministrazione Comunale ed e' depositata presso la sua sede per la libera consultazione del pubblico. Un avviso dell'avvenuta stipula e' pubblicato sul BURERT dalle strutture regionali, cui e' inviata copia completa dell'atto. L'accordo operativo produce i suoi effetti dalla data di pubblicazione nel BURERT dell'avviso, a condizione che alla medesima data, ai sensi dell'articolo 39, comma 3, del decreto legislativo n. 33 del 2013, esso sia integralmente pubblicato sul sito web dell'Amministrazione Comunale.

8) Il soggetto attuatore si impegna a presentare il titolo abilitativo relativo all'intervento edilizio sul fabbricato di via Platone, prima della presentazione del titolo abilitativo inerente la realizzazione delle opere di urbanizzazione sull'area di via Teseo. In conformita' a quanto previsto negli elaborati progettuali allegati alla delibera di C.C. n. 38 del 18 giugno 2020, il progetto proposto dovra' contemplare i seguenti interventi:

- demolizione di controsoffitti e pavimenti esistenti;
- rifacimento pavimenti e controsoffitti;
- risanamento muri e pilastri;
- sostituzione infissi esterni;
- tinteggiatura interna ed esterna;
- sistemazione aree esterne comprensiva di fognatura e pavimentazione;
- realizzazione di nuovo impianto idrico, scarico e condizionamento con pompa di calore VRV;
- realizzazione di nuovo impianto di illuminazione a LED;
- adeguamento impianto elettrico;
- idropulitura delle facciate e pulizia pannelli esistenti;
- posa in opera di nuovo rivestimento esterno di facciata e di cappotto esterno;
- fornitura e posa in opera di lattonerie di copertura;
- tinteggiatura recinzione esterna, previa pulizia e rasatura;
- esecuzione di interventi strutturali, classificabili come interventi locali.

9) Il soggetto attuatore si impegna a presentare il Permesso di costruire, relativo alle opere di urbanizzazione di via Teseo, da realizzare sull'area indicata con la lettera B, prima dei singoli titoli abilitativi relativi ai fabbricati e comunque entro

il termine di 2 (due) anni dalla efficacia del presente accordo operativo.

10) L'inizio lavori dei fabbricati previsti sull'area di via Teseo dovrà essere conseguente alla avvenuta presentazione della SCIA inerente all'intervento di riqualificazione ed efficientamento del fabbricato di via Platone.

11) Tutte le opere di urbanizzazione sia interne che esterne al perimetro dell'area di intervento, ma aventi un nesso logico o funzionale con l'ambito di intervento, dovranno essere eseguite e ultimate entro il termine massimo di validità del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

12) Il soggetto attuatore si impegna a corrispondere, nei tempi previsti, l'importo dovuto per la realizzazione da parte del gestore delle opere di urbanizzazione primaria relative al Servizio Acquedotto, prescritte da Hera nel parere Hera Spa 0007108 - INR-INRETE DISTRIBUZIONE 0002366 del 27 gennaio 2020;

13) La Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità, d'ora innanzi SCCEA, relativa agli interventi edilizi di via Teseo, ai sensi dell'articolo 23 della L.R. 15/2013, potrà essere presentata, all'A.C., solo dopo sia stato approvato il collaudo o dichiarata la regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione.

14) Prima dell'avvenuto adempimento di tali obblighi, i locali saranno pertanto inutilizzabili.

ARTICOLO 4: CRONOPROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ

1) Il presente accordo operativo contempla le seguenti attività, da effettuare in modo sequenziale secondo l'ordine sotto indicato:

a) Stipula dell'accordo operativo entro 10 (dieci) giorni dalla data dell'atto con cui il Consiglio Comunale ne autorizza la stipula (art. 38, co. 13, L.R. 24/2017);

b) Cessione da parte del soggetto attuatore all'A.C. del fabbricato censito al Catasto del Comune di Cervia al Fg. 57, mappale 406, sub. 1-2, ubicato a Pinarella, in via Platone, ed individuato negli elaborati progettuali allegati alla delibera di C.C. n. 38 del 18 giugno 2020, a prima richiesta dell'A.C.;

c) Cessione da parte dell'A.C. al soggetto attuatore dell'area censita al Catasto del Comune di Cervia al Fg. 58, mappali 995 e 994 (parte), ubicata a Pinarella, in via Teseo, ed individuata negli elaborati progettuali allegati alla delibera di C.C. n. 38 del 18 giugno 2020. La cessione in parola po-

tra' essere effettuata unitamente a quella di cui al precedente punto b) mediante un unico atto;

d) Per l'edificio di via Platone, presentazione del titolo abilitativo (SCIA) finalizzato alla riqualificazione ed efficientamento del fabbricato;

e) Per l'area di via Teseo, individuata negli elaborati progettuali allegati alla delibera di C.C. n. 38 del 18 giugno 2020 con la lettera B, presentazione del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione entro 2 (due) anni dalla stipula dell'accordo operativo;

f) Per l'area di via Teseo, individuata negli elaborati progettuali allegati alla delibera di C.C. n. 38 del 18 giugno 2020 con la lettera A, presentazione del Permesso di costruire relativo ai fabbricati;

g) Comunicazione di inizio lavori da parte del soggetto attuatore per i fabbricati da realizzare nell'area di via Teseo. Tale adempimento potra' avvenire esclusivamente una volta presentata la SCIA di cui alla precedente lettera d);

h) Esecuzione delle opere di urbanizzazione e realizzazione dei fabbricati da parte del soggetto attuatore;

i) Comunicazione di fine lavori e consegna del certificato di collaudo o regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione realizzate da parte del soggetto attuatore e approvazione del collaudo da parte dell'A.C.;

j) Cessione delle aree, ad opere ultimate e collaudate, individuate negli elaborati progettuali di cui al presente accordo operativo;

k) Presentazione della SCCEA relativa ai fabbricati, da parte del soggetto attuatore, ad avvenuto collaudo o regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione e successivamente all'efficacia della SCCEA relativa all'intervento di riqualificazione ed efficientamento del fabbricato di via Platone.

ART. 5 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

1) Il soggetto attuatore degli interventi previsti dal presente accordo operativo contribuisce alla realizzazione e alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche e ambientali, attraverso il pagamento del contributo di costruzione. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione e' stabilita con riferimento alle tabelle parametriche definite dalla Regione, vigenti al momento della presentazione dei titoli abilitativi.

2) Per l'intervento di riqualificazione e efficientamento del fabbricato di via Platone, non e' dovuto il contributo di costruzione.

3) Relativamente ai fabbricati da realizzarsi nell'area di via Teseo, vista l'entita' delle opere realizzate a carico del soggetto attuatore, si procede allo scomputo dei relativi oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti. E' dovuto il pagamento della quota di contributo relativo al costo di costruzione di cui all'art. 29 della Legge Regionale n. 15/2013, fatti salvi i casi previsti dall'art. 32 della stessa Legge Regionale.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1) Non sono previste opere di urbanizzazione primaria a carico del soggetto attuatore.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1) Il soggetto attuatore assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere di urbanizzazione secondaria, cosi' come evidenziate sugli elaborati allegati alla delibera di C.C. n. 38 del 18 giugno 2020 e del progetto definitivo delle opere pubbliche:

- spazi pubblici a parco e per lo sport, per almeno mq 370 mq;

- parcheggi, per almeno mq 450;

- sistemazione a verde della vasca di laminazione esistente nell'area comunale adiacente, per almeno mq 1216;

- intervento di efficientamento e riqualificazione del fabbricato di via Platone.

2) Ai sensi dell'articolo 3, secondo comma, lettera c), del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 e del PUG vigente, non costituiscono aree per attrezzature e spazi collettivi e non possono pertanto essere computate come tali:

- le aree di manovra e di viabilita' che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti o comunque che costituiscano strade al servizio degli insediamenti privati anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico;

- le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimitazione percorsi, scarpate, aiuole, reliquati o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport;

- le aree di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale, salvo che, compatibilmente con la loro ubicazione e la situazione oggettiva, siano destinate a parcheggi o ad ampliamento in continuita' ad

ambiti di verde pubblico preesistenti.

ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1) Non sono previste opere di urbanizzazione in regime di esclusiva a carico del soggetto attuatore.

ART. 9 - OPERE DA ESEGUIRE QUALI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

1) Non sono previste opere da eseguire quali obbligazioni addizionali a carico del soggetto attuatore diverse o ulteriori rispetto a quanto previsto agli articoli 6 e 7 del presente accordo operativo.

ART. 10 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1) Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del soggetto attuatore a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

a) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti come da cedere all'A.C. ne' da asservire all'uso pubblico, da chiudere con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;

b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;

c) parcheggi pertinenziali e posti macchina interni ai lotti ancorche' obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;

d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorche' obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;

e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;

f) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

2) Al momento della richiesta dei permessi di costruire dei fabbricati dovro' essere data evidenza del rispetto delle prescrizioni del PUG vigente in merito al reperimento dei parcheggi pertinenziali.

3) Tali opere, ancorche' estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio cui ineriscono e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta del certificato di agibilita'.

ART. 11 - PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

1) Con la stipula del presente accordo operativo, il soggetto attuatore e l'A.C. danno espressamente atto della congruita', completezza e adeguatezza dei progetti definitivi delle opere di cui agli articoli 6, 7 e 9, integranti l'accordo operativo e

approvati unitamente a questo, con particolare riguardo al quadro economico delle stesse opere, redatto utilizzando i prezzi unitari dedotti in applicazione dell'articolo 23, comma 7, del D.Lgs. 50/2016 e relativo regolamento di attuazione.

2) Le opere di urbanizzazione sono soggette al rilascio del Permesso di Costruire, che verra' rilasciato dietro presentazione di un progetto esecutivo, che recepisca tutti i pareri degli enti preposti. La progettazione e' affidata ad un progettista abilitato individuato dal soggetto attuatore e a spese di questo ultimo.

3) I progetti delle opere oggetto del presente accordo operativo, in tutti i livelli previsti dal D.Lgs. 50/2016, vengono presentati all'A.C. dal soggetto attuatore, per l'ottenimento dei relativi atti di assenso e per l'approvazione da parte dell'Amministrazione. I progetti esecutivi delle opere devono risultare completi di verifica, rapporto conclusivo e validazione ai sensi del D.Lgs. 50/2016 con oneri a carico dello stesso.

4) Gli elaborati costituenti la progettazione esecutiva devono essere forniti all'A.C. su supporto informatico, in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprieta' frazionate e ai capisaldi catastali.

5) Le spese tecniche per la redazione dei progetti, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione e comunque a carico del soggetto attuatore.

ART. 12 - ESECUZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

1) Le opere di urbanizzazione previste dal presente accordo operativo e le eventuali opere in regime di esclusiva sono eseguite direttamente dal soggetto attuatore o da questi affidate, in ogni caso a propria cura e spese, in conformita' ai progetti di cui all'articolo precedente e nel rispetto di quanto disposto dall'art. 36, commi 3 e 4, del D.lgs 50/2016.

2) La direzione dei lavori e' affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dal soggetto attuatore e comunicati all'A.C. con le modalita' previste dal D.P.R. n. 380 del 2001. L'onere per la direzione dei lavori e' direttamente a carico del soggetto attuatore.

3) L'A.C. riserva a se' l'alta sorveglianza sui lavori relativi all'immobile di via Platone, tramite i propri organi od eventuali incaricati, comportan-

te la facolta' di accedere in ogni momento al cantiere, di disporre indagini, prove, accertamenti ed ispezioni, di sospendere i lavori e di formulare ogni prescrizione finalizzata alla corretta esecuzione dei lavori, alla realizzazione senza difetti costruttivi, al rispetto delle regole dell'arte, alla corrispondenza dei materiali ed alla tutela dell'interesse pubblico.

4) Gli esecutori delle opere di urbanizzazione previste devono essere comunicati all'A.C. in sede di richiesta del titolo abilitativo alla loro esecuzione o in sede di comunicazione di inizio lavori. Il soggetto attuatore si impegna a comunicare la data di inizio lavori delle opere assentite con almeno 15 (quindici) giorni di anticipo, all'A.C., nonche' ad Hera di Ravenna, ente gestore degli impianti; gli uffici e i servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertare la buona esecuzione e la conformita' al progetto, con possibilita' di sospendere i lavori che risultino eseguiti in difformita' dai progetti; tale facolta' e' limitata alla tutela degli interessi patrimoniali comunali, fermo restando ogni intervento di accertamento di controllo e repressivo spettante all'A.C. ed ai propri organi comunali, per i menzionati fini, cosi' come la mancanza di ogni rilievo non esimono committente, progettista, direttore dei lavori ed impresa costruttrice o realizzatrice dell'opera dalle responsabilita' loro incombenti per la tipologia, qualita' e portata dell'intervento od opera.

5) Gli esecutori delle opere di urbanizzazione devono essere in possesso dei requisiti di cui all'articolo 84 del decreto legislativo 50/2016 e al relativo regolamento di attuazione.

Art. 13 - MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI NON CEDUTE

1) Non e' prevista la monetizzazione di aree per attrezzature e spazi collettivi non cedute.

ART. 14 - OBBLIGHI PARTICOLARI

1) Il soggetto attuatore si obbliga per se' stesso e i propri aventi causa a qualsiasi titolo a uniformarsi nella esecuzione delle opere da realizzarsi alle seguenti norme generali:

a) rispetto delle vigenti leggi e dei regolamenti locali;

b) rispetto dei diritti di terzi a salvaguardia della pubblica incolumita';

c) farsi carico del funzionamento, della gestione e degli oneri di allacciamento e consumo relativi

alle utenze fino all'efficacia della SCCEA per il fabbricato di via Platone, al collaudo favorevole delle opere per via Teseo, nonché alla presa in consegna degli immobili da parte dell'A.C. e degli altri Enti interessati;

d) se durante i lavori fossero rinvenuti reperti di interesse storico-archeologico dovrà essere usata ogni cautela per non danneggiarli e nel contempo dovranno essere avvisati gli enti competenti per legge;

e) la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione potrà introdurre modifiche di lieve entità riguardanti le dotazioni tecnologiche derivanti da eventuali aggiustamenti che si rendano necessari per la corretta esecuzione delle stesse, qualora vengano richieste dagli Uffici e/o Enti competenti. Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione, sono ammesse modifiche, purché non sostanziali, che si rendano necessarie nel corso dell'attuazione delle stesse, previo parere del Servizio Urbanistica proponente nonché degli altri enti competenti per i contenuti delle modifiche.

ART. 15 - IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1) L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dal soggetto attuatore, comprensive degli oneri accessori, ammonta a euro 710.000,00 (settecentodiecimila virgola zero zero), come risulta dai quadri economici integranti i progetti definitivi delle opere pubbliche a carico dello stesso, approvati unitamente al presente accordo operativo, redatti ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. n. 207/2010, così ripartito:

a) opere di riqualificazione ed efficientamento fabbricato via Platone: euro 595.000,00 (cinquecentonovantacinquemila virgola zero zero);

b) opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 7 del presente accordo operativo: euro 115.000,00 (centoquindicimila virgola zero zero);

2) A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il soggetto attuatore presta adeguate garanzie per importi non inferiore al 100% (cento per cento) di quelli previsti al comma 1, mediante polizze fideiussorie a prima richiesta rilasciate da aziende di credito o da imprese di assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge 10 giugno 1982, n. 348, per la costituzione di cauzioni con polizze fideiussorie a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici. Si riportano gli estremi delle polizze emesse:

a) polizza n. 175833100, emessa in data 18 giugno 2020 da UnipolSai Assicurazioni per euro 595.000,00 (cinquecentonovantacinquemila virgola zero zero) (fabbricato via Platone);

b) polizza n. 175833168, emessa in data 18 giugno 2020 da UnipolSai Assicurazioni per euro 115.000,00 (centoquindicimila virgola zero zero) (opere di urbanizzazione secondaria);

Il soggetto attuatore presta le garanzie con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte dell'A.C., fatto salvo quanto previsto al comma 7. Nella fideiussione deve necessariamente essere inserita la clausola di "solve et repete", con formule del tipo "senza riserva alcuna" ovvero "dietro semplice richiesta". Qualora la fidejussione sia assicurativa, essa deve essere contratta con un'impresa di assicurazioni debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi di legge. Il mancato pagamento del premio o commissione non puo' essere opposto all'A.C. e pertanto non potra' privare di efficacia la garanzia.

3) La garanzia non puo' essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico-amministrativo di tutte le opere e di regolarita' di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia puo' essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del soggetto attuatore, quando una parte funzionale delle opere sia stata regolarmente eseguita, e comunque a seguito di avvenuta attestazione del collaudatore circa la regolare esecuzione delle opere.

4) La garanzia puo' altresì essere ridotta, su richiesta del soggetto attuatore, quando esso abbia assolto uno o piu' d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 8 del presente accordo operativo e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.

5) La garanzia e' prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale per cui non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del Codice Civile, nonche' con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del Codice Civile. In ogni caso il soggetto attuatore e' obbligato in solido con i propri fideiussori. La fideiussione e' operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta dell'A.C., senza necessita' di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilie-

vo dell'inadempimento.

6) Ancorché la garanzia sia commisurata agli importi delle opere di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione del presente accordo operativo, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio all'A.C., sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del soggetto attuatore, ai sensi dell'articolo 20 del presente accordo operativo, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dall'A.C. a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

7) L'A.C. si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere di cui al presente atto, in sostituzione del soggetto attuatore ed a spese del medesimo, rivalendosi sulle garanzie in parola, salvo in ogni caso il risarcimento del maggior danno, quando esso non vi abbia provveduto nei termini previsti dai relativi permessi e dal presente accordo operativo; in tal caso l'A.C. previa contestazione scritta di inadempimento o ritardo provvede a diffidare il soggetto attuatore, assegnandogli un congruo termine, decorso il quale potrà subentrare nell'esecuzione con piena facoltà di accedere ad aree ed immobili disponendo di queste e di quanto vi si trovi collocato, stabilmente o temporaneamente; in tal caso l'A.C. redige verbale dello stato dei luoghi al quale può eventualmente partecipare il soggetto attuatore.

8) La garanzia concernente l'intervento sul fabbricato di via Platone è svincolata a seguito dell'avvenuta efficacia della relativa SCCEA. La garanzia inerente le opere di urbanizzazione è progressivamente svincolata a misura dell'avanzamento dell'esecuzione, nel limite massimo dell'80% (ottanta per cento) del suo importo, previa consegna all'A.C., da parte del soggetto attuatore degli stati di avanzamento dei lavori nonché dell'avvenuta attestazione da parte del collaudatore circa la regolare esecuzione delle opere, ai sensi di quanto previsto al comma 3, che attestino l'avvenuta

ta esecuzione delle opere. Il 15% (quindici per cento) dell'importo totale e' svincolato all'approvazione del collaudo favorevole, ancorche' tacito, previa presentazione di fattura quietanzata relativamente agli oneri di collaudo. L'ammontare residuo, pari al 5% (cinque per cento) dell'importo totale e' svincolato trascorsi 2 (due) anni dal predetto collaudo favorevole, ai sensi dell'articolo 18 del presente accordo operativo e ad avvenuto attecchimento delle piantumazioni.

ART. 16 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1) Dopo la registrazione e trascrizione del presente accordo operativo, il soggetto attuatore puo' presentare le domande finalizzate al rilascio dei permessi di costruire o i titoli autodichiarati per l'attuazione degli interventi in conformita' ai vigenti strumenti urbanistici nonche' al presente accordo, con le modalita' stabilite ai precedenti artt. 3 e 4. Resta fermo quanto stabilito dalle norme vigenti in ordine alla validita' dei titoli abilitativi e alla possibilita' di proroga degli stessi.

2) Con riferimento al precedente art. 5, l'efficacia dei permessi di costruire e' subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380 del 2001 e agli articoli 29 e seguenti della L.R. n. 15/2013 e s.m.i., con le modalita' previste dalla normativa comunale e nella misura in vigore al momento della richiesta di permesso di costruire o della presentazione di titoli autodichiarati.

3) Qualora per alcuni interventi edificatori inclusi nel presente accordo operativo siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente a quel momento, titoli edilizi con destinazione diversa da quella prevista dall'accordo, in sede di rilascio del Permesso di Costruire o di presentazione dei titoli autodichiarati sono reperite le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento dell'accordo operativo.

4) Qualora in seguito alla diversa destinazione risultino aree per attrezzature e servizi pubblici in eccedenza, con conguaglio a favore del soggetto attuatore, non si procede ad alcuna restituzione da parte dell'A.C., ne' in termini di quantita' di area, ne' in termini di monetizzazione. Cio' sia in ragione della reversibilita' della nuova diversa

destinazione che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dall'A.C. in seguito alla stipula del presente accordo operativo.

ART. 17 - VARIANTI

1) Fermo restando che il presente accordo operativo fissa la potenzialità edificatoria massima realizzabile in via Teseo, le quantità minime di attrezzature e spazi collettivi dovute e gli interventi minimi da attuarsi sul fabbricato di via Platone, modifiche di modesta entità ai progetti oggetto dei titoli abilitativi non ne costituiscono variante, a condizione che rimangano inalterati i parametri edilizi ed urbanistici previsti dal PUG vigente.

2) Le varianti non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione del presente accordo operativo.

ART. 18 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1) Prima dell'inizio dei lavori, l'A.C. nominerà un collaudatore in corso d'opera, con spese di collaudo a carico del soggetto attuatore. Per il collaudo si applicano l'art. 102 del D.Lgs. 50/2016 e gli articoli da 215 a 238 del D.P.R. n. 207/2010.

2) Ultimate le opere di urbanizzazione e/o addizionali e ogni altra obbligazione convenzionale, il soggetto attuatore presenta all'A.C. il certificato di ultimazione lavori, con allegata copia del frazionamento approvato e/o depositato delle aree pubbliche e/o di uso pubblico. Il collaudo finale delle opere di urbanizzazione, comprendente le verifiche tecnico-funzionali delle opere realizzate, nonché quelle urbanistico - amministrative e di controllo delle effettive quantità di aree pubbliche da cedere all'Amministrazione Comunale, dovrà essere effettuato entro 90 (novanta) giorni dalla data di ultimazione lavori. Le opere sono collaudate a spese del soggetto attuatore, che ne deve anticipare l'onere a semplice richiesta dell'A.C. medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta. Alla visita di collaudo dovranno essere presenti anche i tecnici comunali e gli enti interessati per i singoli servizi.

3) In merito all'approvazione del certificato di collaudo o alla sua approvazione tacita, si applicano l'articolo 102 del D.Lgs. n. 50/2016 e l'articolo 234 del D.P.R. n. 207/2010.

4) Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità

della documentazione di cui al comma 7 del presente articolo e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali o delle certificazioni prescritte dalle norme vigenti, nonché alla presenza della documentazione attestante il pagamento degli importi dovuti relativi alle opere prescritte da HERA di cui al precedente articolo 3, comma 12. Il soggetto attuatore provvederà alla raccolta e fornitura al collaudatore e all'amministrazione comunale di tutte le certificazioni e dichiarazioni di qualità e corretta esecuzione attinenti alle varie categorie di lavoro. In difetto l'A.C., previa diffida al soggetto attuatore, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese del soggetto attuatore stesso.

5) Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere o di uno stralcio autonomamente funzionale, a richiesta motivata del soggetto attuatore o a richiesta dell'A.C. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1.

6) L'approvazione del collaudo di cui al presente articolo avviene, tramite determina del Responsabile del Settore competente, contestualmente al collaudo delle opere di cui all'articolo 102 del D.Lgs. 50/2016, una volta verificate tutte le obbligazioni di cui al presente accordo operativo.

7) L'emissione del certificato di collaudo è subordinata alla presentazione all'A.C., dopo l'ultimazione dei lavori, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alle superfici delle aree oggetto di cessione e alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione aggiornato, redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete.

8) Qualora l'A.C. abbia necessità di occupare o utilizzare l'opera o il lavoro realizzato, ovvero parte dell'opera o del lavoro, prima che intervenga l'emissione del certificato di collaudo provvisorio, procederà alla presa in consegna anticipata alle condizioni specificate all'art. 230 del D.P.R. 207/2010.

9) Resta comunque fermo quanto stabilito all'art. 1669 del Codice Civile.

ART. 19 - CESSIONI, SERVITU' E ASSERVIMENTI DI AREE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

1) A seguito di approvazione favorevole del collaudo delle opere o di approvazione tacita, le aree

per le urbanizzazioni e le aree per attrezzature e spazi collettivi di cui agli articoli 6, 7 e 9 del presente accordo operativo, saranno cedute in forma gratuita all'A.C. a semplice richiesta di quest'ultima, comunque non oltre i termini già previsti dal presente atto.

2) Le aree di cui al presente articolo sono individuate negli elaborati allegati alla delibera di C.C. n. 38 del 18 giugno 2020.

3) Le aree sono cedute e/o eventualmente asservite all'uso pubblico, libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitu' passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie. La cessione delle aree e/o l'eventuale asservimento all'uso pubblico sono fatti senza alcuna riserva.

4) Entro i termini di validita' del titolo abilitativo inerente le opere di urbanizzazione previste in via Teseo, dovranno comunque essere cedute gratuitamente all'A.C. le aree destinate ad uso pubblico, indipendentemente dall'attuazione delle opere e fatta salva la facolta' dell'A.C. di valutare l'utilita' pubblica dell'acquisizione delle stesse, nonche' di attuarle utilizzando le garanzie di cui all'art. 15 del presente atto.

5) Il soggetto attuatore si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere all'A.C. e/o eventualmente da asservire ad uso pubblico, qualora cio' si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatisi in sede di attuazione; allo stesso fine assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

6) E' a carico del soggetto attuatore l'onere di regolarizzare, mediante atto registrato e trascritto, eventuali servitu' richieste dall'A.C., o da altri Enti. Qualora le servitu' ricadessero sulle aree da cedere all'A.C. sara' a carico del soggetto attuatore acquisirne il preventivo nulla osta. il presente accordo operativo costituisce di fatto servitu', a favore degli enti gestori dei servizi pubblici, delle aree che dovranno essere acquisite dall'Amministrazione Comunale, nel periodo che intercorre fra la messa in funzione delle reti tecnologiche e la presa in consegna delle opere da parte dell'Ente preposto. Il soggetto attuatore, fino ad avvenuta acquisizione delle aree e presa in consegna delle opere da parte dell'Ente preposto, solle-

va gli Enti gestori dei Servizi da ogni responsabilita'.

ART. 20 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1) La manutenzione, la pulizia e la conservazione delle aree e delle opere realizzate in via Teseo (compresa l'eventuale raccolta dei rifiuti), restano a carico del soggetto attuatore fino all'avvenuta cessione di cui al comma 1 dell'articolo precedente.

Limitatamente al fabbricato di via Platone, la manutenzione, la pulizia e la conservazione dell'edificio e delle relative aree di pertinenza (compresa l'eventuale raccolta dei rifiuti) restano a carico del soggetto attuatore fino alla presa in consegna dell'immobile, conseguente all'avvenuta efficacia della SCCEA, relativa all'intervento di efficientamento e riqualificazione dell'ex supermercato, ai sensi del precedente articolo 3.

2) L'onere della manutenzione e della conservazione delle aree e delle opere e' trasferito all'A.C. anche nel caso di cessione a seguito di collaudo parziale di cui all'articolo 18, comma 5, limitatamente alla parte collaudata e ceduta e nel caso di presa in consegna anticipata, di cui all'art. 18, comma 8.

3) Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 1 e 2, gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dal soggetto attuatore o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dal soggetto attuatore; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi l'A.C. puo' avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 15 del presente accordo operativo.

4) Fino all'avvenuta cessione di cui al comma 1 dell'articolo precedente, il soggetto attuatore deve curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilita' e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonche' i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino alla cessione resta in capo al soggetto attuatore ogni responsabilita' de-

rivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione.

ART. 21 - INADEMPIENZE DELLA PARTE PRIVATA, SANZIONI, CONSEGUENZE

1) Previa valutazione dell'interesse pubblico, l'A.C. potrà dichiarare la decadenza del presente accordo operativo, così assoggettando gli immobili interessati alla disciplina previgente qualora il soggetto attuatore:

- non proceda a prima richiesta dell'A.C. alla cessione verso questa dell'immobile situato in via Platone e meglio individuato negli elaborati progettuali allegati alla delibera di C.C. n. 38 del 18 giugno 2020;

abbia ommesso di allegare il presente accordo operativo all'atto di trasferimento degli immobili, o parte di essi, come previsto dal precedente art. 3, comma 3;

- non presenti il permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione di via Teseo entro due anni dall'efficacia del presente accordo operativo, come previsto dal precedente art. 3, comma 9.

2) Qualora i titoli abilitativi presentati dal soggetto attuatore non risultino conformi a quanto previsto negli elaborati progettuali allegati alla delibera di C.C. n. 38 del 18 giugno 2020, oppure non ne rispettino gli impegni, oppure ancora non rispettino i requisiti e le prescrizioni degli strumenti urbanistici o territoriali e delle norme vigenti al momento della presentazione degli stessi, l'A.C. procederà d'ufficio a richiederne l'adeguamento e/o modifica o, nei casi di più rilevanti difformità, a respingere le domande.

3) Qualora, scaduti i termini stabiliti dal presente accordo operativo per la realizzazione delle opere ivi previste, queste non risultino eseguite o non lo siano compiutamente, l'A.C. ha facoltà, previa diffida, di provvedere alla esecuzione e/o alla ultimazione delle opere stesse, addebitando le spese al soggetto attuatore, maggiorate dagli interessi legali, salvo il maggiore danno. L'A.C. è sin d'ora autorizzata dal soggetto attuatore a trattenere l'importo indicato nelle fidejussioni prestate a garanzia di cui all'art. 15 del presente atto.

4) Qualora il contenuto e tutte le clausole del presente accordo operativo non siano state portate a conoscenza degli aventi causa a qualsiasi titolo, l'A.C. si riserva di assumere tutte le opportune iniziative anche giudiziarie, a tutela dei propri

interessi.

ART. 22 - CONTROVERSIE

1) Qualsiasi controversia di natura tecnica, amministrativa o giuridica che dovesse insorgere in ordine all'interpretazione, esecuzione o risoluzione del presente accordo operativo, sarà preliminarmente esaminata in via amministrativa. Qualora la controversia non sia composta in via bonaria, potrà essere devoluta all'autorità giudiziaria competente.

2) Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo operativo, trovano applicazione le disposizioni di cui all'art.38 della L.R. 24/2017, nonché in quanto compatibili, i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti.

ART. 23 - SPESE, TRASCRIZIONE E ASPETTI FISCALI

1) Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti il presente accordo operativo e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti alla redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del soggetto attuatore.

2) Il soggetto attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza del presente accordo operativo.

3) In riferimento a quanto previsto nel presente atto si chiede il trattamento fiscale più favorevole previsto dalla normativa vigente.

4) Il soggetto attuatore autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente, sugli immobili di sua proprietà, affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

L'imposta di bollo relativa al presente atto verrà assolta mediante registrazione con procedura telematica ai sensi dell'art. 3-bis DLGS n. 463/1997, introdotto dal DLGS n. 9/2000 e successive modifiche.

Il presente atto, è stato da me Notaio letto ai comparenti che lo approvano e unitamente a me Notaio lo sottoscrivono alle ore quindici.

Dattiloscritto da persona di mia fiducia e completato da me Notaio a mano su tredici fogli per venticinque facciate, scritte fin qui.

F.to Capitani Daniele

F.to Pelliconi Maurizio

F.to Martina Olivetti (impronta del sigillo)



COMUNE
DI CERVIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero **38** del **18/06/2020**

ADUNANZA IN PRIMA CONVOCAZIONE

OGGETTO: ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA L.R. 24/2017, FINALIZZATO ALLA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO DI COMUNITA' A PINARELLA IN VIA PLATONE – AUTORIZZAZIONE ALLA STIPULA.

Il giorno **18 giugno 2020** alle ore **20:15** presso la Residenza Municipale, nell'apposita sala delle adunanze.

In seguito ad avvisi scritti notificati a ciascun Consigliere nelle forme prescritte dalla legge, si è adunato il Consiglio Comunale.

Assume la Presidenza **Giovanni Grandu**.

Partecipa il Segretario Generale **Alfonso Pisacane**.

Fatto l'appello, risultano presenti all'inizio della seduta n. **16** Consiglieri. Risultano assenti **N° 1** Consiglieri.

Il Presidente, dato atto che il numero dei presenti è legale, dichiara aperta la seduta.

Sono intervenuti alla presente seduta i seguenti Assessori: **ARMUZZI GABRIELE, BRUNELLI MICHELA, MANZI BIANCA MARIA, MAZZOLANI ENRICO.**

Vengono nominati Scrutatori i signori: **SVEZIA ANTONIO EMILIANO, FRANCOLINI TIZIANO, BONARETTI PIERRE.**

Per il presente argomento la seduta è **Pubblica** e sono presenti i seguenti Consiglieri:

N.	CONSIGLIERE	PRES.	N.	CONSIGLIERE	PRES.
1	MEDRI MASSIMO	PRES	10	FRANCOLINI TIZIANO	PRES
2	COFFARI LUCA	ASS	11	CONTE ALAIN	PRES
3	GRANDU GIOVANNI	PRES	12	BONARETTI PIERRE	PRES
4	DE LUCA SAMUELE	PRES	13	CELLINI DINO	PRES
5	BOSI FEDERICA	PRES	14	PUNTIROLI ENEA	PRES
6	MAZZOTTI MICHELE	PRES	15	MONTI DANIELA	PRES
7	SVEZIA ANTONIO EMILIANO	PRES	16	VERSARI STEFANO	PRES
8	MARCHETTI NICOLA	PRES	17	SALOMONI GIANLUCA	PRES
9	SINTONI LORETTA	PRES			

Vista la proposta di deliberazione corredata dei pareri previsti dall'art. 49 del D.Lgs n. 267 del 18.8.2000;

PREMESSO CHE:

- ✓ con Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 17/06/2019 sono state approvate le linee programmatiche relative alle azioni e ai progetti da realizzare nel corso del mandato 2019/2024;
- ✓ con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 67 in data 22.11.2018 è stato approvato il nuovo Regolamento Edilizio Comunale (REC), conforme al Regolamento Edilizio Tipo;
- ✓ con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 70 in data 28.11.2018 è stato approvato il nuovo strumento di pianificazione comunale Piano Urbanistico Generale (PUG);
- ✓ i nuovi strumenti di pianificazione riguardano modelli di sviluppo economico, sociale e culturale che trovano nella costruzione della "Città Pubblica" un equilibrio attraverso l'impiego di politiche finalizzate al contenimento del consumo di suolo, nella salvaguardia del territorio rurale, nella rigenerazione urbana dei tessuti consolidati e riqualificazione diffusa, nella tutela del sistema storico, nella ricerca di qualità progettuale e sostenibilità degli interventi alle diverse scale e, infine, generale semplificazione delle procedure;
- ✓ la velocità con cui la società è investita da trasformazioni sostanziali impone oggi la costruzione di una nuova scenografia in cui le "Centralità Urbane Resilienti" recitano un ruolo da protagoniste in grado di affrontare i repentini cambiamenti: dei medesimi l'Amministrazione innerva la propria azione sia sul fronte sociale, che economico e ambientale;
- ✓ la resilienza non si sostanzia ormai solo come capacità di adattarsi ai cambiamenti climatici e/o eventi calamitosi naturali, ma deve essere declinata nelle sfumature essenziali che connotano la vita della società contemporanea e ne deve costituire direzione per uno sviluppo sostenibile del territorio, secondo un sistema di assi ordinatori costituiti dalle tematiche sociali, economiche ed ambientali;
- ✓ al progetto strategico della "città resiliente" è demandato il compito di individuare i fabbisogni, definire gli interventi di breve-medio periodo per il miglioramento della qualità delle diverse forme urbane, dando rilievo alle questioni progettuali, alla loro coerenza e compatibilità, e rivalutare gli elementi identitari dei luoghi anche come fondamentali componenti dell'offerta delle dotazioni territoriali e quindi di servizi alla città;
- ✓ le trasformazioni nella città esistente dunque diventano anche occasione per la creazione di nuove centralità urbane che favoriscano ulteriori processi di riqualificazione/rigenerazione vocate ad un'amplificazione del fattore sociale, nell'ottica di perseguire la crescita e qualificazione della città, la tutela e la valorizzazione del verde e dei luoghi identitari;



EVIDENZIATO CHE:

- ✓ è preciso e primario obiettivo dell'Amministrazione Comunale porre in atto quanto di propria competenza per favorire la riqualificazione, il miglioramento ed il potenziamento della qualità urbana del territorio e dei servizi offerti, valorizzando nel contempo le importanti risorse ambientali esistenti;
- ✓ in tale ottica, il PUG, con la Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale (SQUEA), persegue i principi di "Urbanistica socialmente utile", di "rigenerazione urbana" e di "programmazione e sviluppo sostenibile del territorio";
- ✓ la prospettiva sopra richiamata di fatto s'incardina, peraltro, nel più ampio contesto della rigenerazione urbana intesa in senso "molecolare" e che come tale debba essere incentivata in continuità al dettato normativo regionale e nella prospettiva di un uso sobrio e consapevole dei suoli;
- ✓ nell'ottica di superamento della fase di emergenza sanitaria, Cervia rilancia l'azione amministrativa lavorando alacremente al fine di realizzare nuovi spazi pubblici, a consumo di suolo zero, volti al rilancio in sicurezza della socialità;
- ✓ In questo contesto, l'emergenza Covid-19 ha accelerato il percorso già avviato, segnando un vero e proprio punto di svolta nell'interpretazione e nella valenza che necessariamente d'ora in poi sarà da attribuire agli spazi pubblici, con particolare riguardo agli spazi verdi;

DATO ATTO CHE:

- ✓ in data 11/05/2019, prot. 29146 del 13/05/2019, è stata presentata da Commercianti Indipendenti Associati Soc. Cooperativa la proposta di accordo operativo ai sensi dell'art. 38 della LR 24/2017, finalizzato alla realizzazione di un nuovo centro di comunità a Pinarella in via Platone;
- ✓ con delibera di G.C. n. 110 del 14.05.2019 si è verificata la conformità al PUG e si è dichiarato l'interesse pubblico della proposta di accordo presentata;
- ✓ successivamente la proposta di accordo è stata integrata in data 11/12/2019 (Prot. nn. 72371-72374-72376-72377-72378), recependo le indicazioni fornite dall'Amministrazione Comunale;
- ✓ il progetto prevede:
 - a) la cessione all'Amministrazione Comunale del fabbricato ubicato in via Platone, attualmente sede del supermercato, avente una consistenza di circa 1141 mq di ST (5320 mc di Volume Totale);
 - b) la realizzazione di interventi di riqualificazione ed efficientamento energetico finalizzati alla realizzazione di un nuovo centro di comunità con molteplici spazi polifunzionali (rifacimento pavimenti e controsoffitti; risanamento muri e pilastri; tinteggiatura interna ed esterna sistemazione aree esterne; posa in opera di nuovo rivestimento esterno di facciata e di cappotto esterno; adeguamenti impiantistici; sostituzione infissi esterni; esecuzione di interventi strutturali, classificabili come interventi locali, ecc...);
 - c) la cessione al soggetto attuatore dell'area di proprietà comunale, ubicata a Pinarella, in via Teseo, per una superficie catastale pari a circa 3906 mq; in tale area è proposta la realizzazione di una potenzialità edificatoria residenziale pari a 1860 mq di ST su una SF massima pari a 3037 mq;
 - d) la realizzazione e cessione di attrezzature e spazi collettivi, commisurati alla potenzialità edificatoria sopra indicata. Si propone in particolare la realizzazione di un parcheggio pubblico su via Pinarella di circa 474 mq, l'ampliamento dell'area a verde pubblico esistente per oltre 443 mq, la sistemazione a verde della vasca di laminazione esistente, in modo da realizzare un'unica area verde omogenea ed organica che funga da collegamento fra via Ercole e il percorso ciclabile esistente fra via Teseo e via Pinarella;

DATO ATTO CHE:

- ✓ In attuazione della Delibera di G.C. N. 176 del 04/09/2018, con Determina Dirigenziale N. 1326 del 04/10/2018 è stato costituito l'Ufficio di Piano ai sensi degli Artt. 55 e 56 della L.R. 24/2017 e della DGR 1255/2018 e che lo stesso ha predisposto l'Accordo supportando l'Amministrazione nell'attività di negoziazione con il privato;
- ✓ lo stesso, data la specificità dell'Accordo, è stato affiancato per la parte relativa alla consulenza legale da professionista esterno Avv. Lorenzo Minganti incaricato giusta determinazione 1913/2019, con particolare esperienza in materia di contrattualistica, diritto amministrativo e urbanistica;

DATO ATTO ALTRESI' che:

- ✓ in merito alla proposta progettuale presentata sono stati acquisiti i pareri necessari con Determinazione di conclusione positiva della Conferenza dei Servizi in modalità semplificata e asincrona prot. 6156 del 30.01.2020;
- ✓ in ottemperanza all'art. 38, comma 8, della LR 24/2017, la proposta progettuale è stata depositata presso la sede comunale per 60 giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso all'albo pretorio del Comune e sul BURERT a far data dal 05.02.2020;
- ✓ in tale periodo non risultano pervenute osservazioni;
- ✓ contestualmente, in attuazione delle disposizioni dell'art. 38, comma 11, trattandosi di accordo operativo relativo ad intervento di riuso e rigenerazione urbana riguardante unicamente aree collocate entro il perimetro del Territorio Urbanizzato, il progetto è stato sottoposto a verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 39;
- ✓ tale verifica si è conclusa con la Determinazione Dirigenziale n. 367 del 03.04.2020 del Settore Programmazione Territoriale della Provincia di Ravenna, in qualità di autorità competente;
- ✓ tale provvedimento, recependo i pareri formulati dai soggetti competenti in materia ambientale, stabilisce, alle condizioni indicate, la non assoggettabilità dell'accordo in oggetto alla ulteriore

procedura di valutazione di cui all'art. 38, comma 10 inerente la sostenibilità ambientale e territoriale dell'accordo stesso;

- ✓ la documentazione progettuale, integrata in data 01.06.2020 ed in data 03.06.2020 prot. 26539-26541-26542-26546-26549-26551-26925, è stata adeguata recependo le condizioni poste dall'Autorità competente in materia di valutazione ambientale, in funzione del livello di progettazione, mentre in sede di titolo abilitativo, dovrà essere verificato il recepimento delle condizioni relative al progetto esecutivo;

PRECISATO che:

- ✓ il progetto definitivo è costituito dai seguenti elaborati parte integrante e sostanziale del presente atto:
 1. EB-01 comparto di via Teseo – inquadramento territoriale, rilievo e doc. fotografica;
 2. EB-02 comparto di via Platone – stato attuale ex struttura commerciale CONAD;
 3. EB-03 comparto di via Teseo – progetto delle opere pubbliche fuori terra;
 4. EB-04 comparto di via Teseo – progetto del verde pubblico;
 5. EB-05 comparto di via Teseo – progetto impianto di irrigazione pubblica;
 6. EB-06 comparto di via Teseo – progetto impianti di fognatura bianca e fognatura nera;
 7. EB-07 comparto di via Teseo – schemi funzionali sistemi di laminazione;
 8. EB-08 comparto di via Teseo – sezioni tecnologiche stradali;
 9. EB-09 comparto di via Teseo – progetto impianti di rete acquedotto e gasdotto;
 10. EB-10 comparto di via Teseo – progetto illuminazione pubblica e cablaggio rete dati;
 11. EB-11 comparto di via Teseo – progetto segnaletica stradale e percorsi disabili;
 12. EB-12 comparto di via Teseo – progetto impianti di rete ENEL e TELECOM;
 13. EB-13a comparto di via Platone – stato di progetto centro di comunità;
 14. EB-13b comparto di via Platone – stato comparativo centro di comunità;
 15. EB-14 comparto di via Platone – rilievo strutturale;
 16. EB-15 comparto di via Platone – progetto strutturale;
 17. EB-16 comparto di via Teseo – render di progetto;
 18. EB-17 comparto di via Platone – render di progetto;
 19. EB-IE03 comparto di via Platone – impianti elettrici ed elettronici;
 20. EB-IE04 comparto di via Platone – impianti elettrici ed elettronici;
 21. EB-IM02 comparto di via Platone – impianti meccanici;
 22. EB-IM03 comparto di via Platone – impianti meccanici;
 23. EB-IM04 comparto di via Platone – impianti meccanici;
 24. EB-LD02 comparto di via Platone – L10/91 conforme D.G.R. 1715/2016;
 25. EB-LD03 comparto di via Platone – L10/91 conforme D.G.R. 1715/2016;
 26. EB-IRAI comparto di via Platone – impianto rivelazione e allarmi incendi;
 27. RB-01 relazione tecnica urbanistica ed ambientale;
 28. RB-02 comparto di via Teseo – relazione energetico ambientale;
 29. RB-03 comparto di via Teseo – relazione geologico tecnica e sismica;
 30. RB-04 comparto di via Teseo – valutazione previsionale di clima acustico;
 31. RB-05 comparto di via Platone – valutazione previsionale di clima acustico;
 32. RB-06 rapporto preliminare ambientale VAS;
 33. RB-07 relazione di fattibilità tecnica economica finanziaria;
 34. RB-08 comparto di via Teseo – relazione sulla qualità dei suoli;
 35. RB-09 comparto di via Teseo – relazione generale sulle opere pubbliche;
 36. RB-10 comparto di via Teseo – relazione tecnica agronomica del verde pubblico;
 37. RB-11 comparto di via Teseo – relazione idraulica della trasformazione urbana;
 38. RB-12 comparto di via Teseo – relazione tecnica specialistica acquedotto e gasdotto;
 39. RB-13 comparto di via Teseo – relazione tecnica specialistica illuminazione pubblica;
 40. RB-14 comparto di via Teseo – relazione tecnica specialistica ENEL e TELECOM;
 41. RB-15 comparto di via Platone – relazione di calcolo strutturale;
 42. RB-16 comparto di via Platone – piano di manutenzione;
 43. RB-17 disciplinare descrittivo e prestazionale delle opere pubbliche;
 44. RB-18 comparto di via Teseo – c.m.e. delle oo.uu. in cessione;
 45. RB-19 comparto di via Platone – c.m.e. trasformazione ex struttura commerciale;
 46. RB-20 comparto di via Teseo – elenco prezzi unitari oo.uu. in cessione;
 47. RB-21 comparto di via Platone – elenco prezzi unitari trasformazione ex struttura commerciale;



48. RB-22 comparto di via Teseo – quadro economico oo.uu. in cessione;
49. RB-23 comparto di via Platone –quadro economico trasformazione ex struttura commerciale;
50. RB-IE01 comparto di via Platone – relazione tecnica impianti elettrici ed elettronici;
51. RB-IE02 comparto di via Platone – schemi quadri impianti elettrici ed elettronici;
52. RB-IM01 comparto di via Platone – relazione tecnica impianti meccanici;
53. RB-LD01 comparto di via Platone – relazione tecnica L10/91 conforme D.G.R. 1715/2016;
54. Fascicolo contenente i pareri di Enti terzi
55. Schema di Accordo Operativo

VERIFICATO che:

- ✓ la proposta è pienamente coerente con gli obiettivi individuati nella SQUEA, che persegue i principi di “urbanistica socialmente utile” e di “rigenerazione urbana”;
- ✓ la SQUEA inoltre indica esplicitamente fra gli obiettivi strategici la creazione di nuove centralità urbane;
- ✓ il progetto presenta rilevanti profili di interesse pubblico poiché consente l’acquisizione al patrimonio comunale di una struttura ubicata a Pinarella, in posizione strategica e nelle vicinanze della zona balneare, che potrà essere utilizzata come centro di comunità, costituito da molteplici spazi polifunzionali, in grado di rappresentare un importante luogo di aggregazione per bambini, giovani, adulti ed anziani;
- ✓ la proposta relativa alla cessione al privato dell’area di via Teseo e alla realizzazione di 1860 mq di potenzialità edificatoria residenziale e della relativa quota di dotazioni territoriali è definita nella misura minima necessaria per garantire la sostenibilità finanziaria dell’intervento, a ricucitura di un ambito già attuato;

CONSIDERATO che:

- ✓ il nuovo centro di comunità si configura pienamente come Dotazione Territoriale, così come definite dagli artt. A-22 e A-24 dell’Allegato della L.R. 20/2000, tutt’ora fatto salvo dalla L.R. 24/2017;
- ✓ cumulativamente, pertanto, le dotazioni territoriali previste dall’accordo risultano nettamente superiori alle quote minime prescritte dal PUG;
- ✓ la realizzazione del nuovo centro di comunità, grazie alla vicinanza della scuola elementare, dell’edificio parrocchiale, del bar, del parco e del centro commerciale va a concretizzare una vera e propria centralità urbana;
- ✓ l’operazione si colloca nell’ambito di un percorso partito già da tempo, che ha avviato un processo di rigenerazione di più ampio respiro della località di Pinarella e che, sempre grazie ad accordi con i privati, ha portato alla realizzazione di una nuova pista ciclabile lungo via Europa Unita e di un’area sosta camper, nonché alla messa in sicurezza idraulica di tutto il bacino di Pinarella e Tagliata;

ATTESO che:

- ✓ ai sensi della nuova legge urbanistica regionale, trasformazioni urbanistiche come quelle in oggetto sono attuabili tramite lo strumento dell’accordo operativo, disciplinato dall’art. 38 della L.R. 24/2017;
- ✓ gli accordi operativi attuano le previsioni generali del PUG stabilendo il progetto urbano degli interventi da attuare e la disciplina di dettaglio degli stessi, relativa sia agli usi ammissibili, agli indici e parametri edilizi e alle modalità di attuazione sia alla definizione delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici da realizzare o riqualificare e alla loro localizzazione;
- ✓ la norma prevede che, nei 30 giorni successivi all’acquisizione delle osservazioni e delle valutazioni in materia ambientale, il Consiglio Comunale autorizza la stipula dell’accordo;

VERIFICATO che il progetto presentato risulta essere conforme al PUG;

RITENUTO pertanto di:

- ✓ condividere i contenuti della proposta di accordo in oggetto;
- ✓ dare atto che la Provincia di Ravenna, in qualità di autorità competente, con Determinazione Dirigenziale n. 367 del 03.04.2020 del Settore Programmazione Territoriale, ha stabilito alle condizioni indicate la non assoggettabilità dell'accordo ad ulteriore valutazione inerente la sostenibilità ambientale e territoriale, di cui all'art. 38, comma 10;
- ✓ dare atto che le condizioni ivi espresse sono state recepite nella documentazione progettuale, come integrata in data 01.06.2020 ed in data 03.06.2020 (prot. 26539-26541-26542-26546-26549-26551-26925) in funzione del livello di progettazione e che, limitatamente alle rimanenti relative al progetto esecutivo, in sede di titolo abilitativo, dovrà esserne verificato il recepimento;
- ✓ provvedere, in funzione dei rilevanti profili di interesse pubblico, ad autorizzare la stipula dell'accordo operativo di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017;
- ✓ dare atto che:
 - ✓ l'accordo dovrà essere stipulato nei 10 giorni successivi alla data del presente atto;
 - ✓ copia integrale dell'accordo sottoscritto dovrà essere pubblicata sul sito web dell'Amministrazione Comunale e depositata presso la sua sede per la libera consultazione del pubblico;
 - ✓ un avviso dell'avvenuta stipula sarà pubblicato sul BURERT dalle strutture regionali, cui dovrà essere inviata copia completa dell'atto;
 - ✓ l'accordo operativo produrrà i suoi effetti dalla data di pubblicazione nel BURERT dell'avviso di cui sopra, a condizione che alla medesima data, ai sensi dell'*articolo 39, comma 3, del decreto legislativo n. 33 del 2013*, esso sia integralmente pubblicato sul sito web dell'amministrazione comunale;



DATO ATTO INFINE CHE la presente deliberazione comporta, a seguito dell'attuazione delle previsioni di progetto, riflessi sulla situazione economico-finanziaria e patrimoniale dell'Ente in quanto:

- entro il termine biennale stabilito nell'accordo, si procederà (eventualmente anche con unico atto) alla cessione da parte del soggetto attuatore all'A.C. del fabbricato, ubicato a Pinarella, in via Platone (valore dell'immobile prima dei lavori di riqualificazione dichiarato nell'elaborato RB-07: €1.540.066,50), a prima richiesta dell'A.C., nonché alla cessione da parte dell'A.C. al soggetto attuatore dell'area censita al Catasto del Comune di Cervia al Fg. 58, mappali 995 e 994 (parte), ubicata a Pinarella, in via Teseo, ed individuata negli elaborati progettuali allegati al presente atto (valore dell'immobile dichiarato nell'elaborato RB-07: € 1.538.220,00);
- in attuazione dell'accordo in oggetto, saranno attrezzate a verde e parcheggi aree per una superficie complessiva pari a circa mq. 918,17, e sarà riqualificata una superficie a verde pari a 1235 mq, senza oneri a carico dell'Amministrazione;
- verranno realizzate, a carico dei soggetti attuatori dell'intervento, opere di urbanizzazione per un importo, da Quadro economico, quantificato complessivamente in € 710.000 (settecentodiecimila,00), a scomputo dell'onere di urbanizzazione primaria e secondaria dovuto: le opere di cui sopra saranno tempestivamente inserite nel relativo bilancio di competenza al fine della loro contabilizzazione, che avverrà con apposito e successivo atto in sede di collaudo/consegna dei beni;
- il contributo di costruzione connesso ai permessi di costruire relativi ai fabbricati residenziali non è al momento quantificabile, poiché sarà definito in funzione degli effettivi progetti che saranno presentati;
- per gli oneri relativi alla gestione e manutenzione delle infrastrutture gestite dagli Enti esterni, saranno i medesimi Enti gestori ad inserirli nei rispettivi bilanci, successivamente al collaudo/consegna dei beni;
- in ordine alle spese di manutenzione/gestione delle opere che saranno poste in carico all'Amministrazione, successivamente alla realizzazione e presa in carico delle opere di urbanizzazione graveranno sui bilanci dell'Ente oneri di gestione e manutenzione ordinaria patrimonio per un importo totale stimato di €. 1155,61 annui di cui: 665,61 € per manutenzione verde e 490,00 € per illuminazione pubblica;

Rilevata pertanto la necessità di dare mandato al Servizio Urbanistica di trasmettere al Servizio Finanziario comunicazione sulla realizzazione e presa in carico delle opere di urbanizzazione e l'eventuale nuova quantificazione delle spese da prevedere in bilancio rispetto alla stima di cui al

punto precedente in ordine alla manutenzione/gestione delle opere che saranno poste in carico all'Amministrazione;

VISTI:

- ✓ la LR 24/2017;
- ✓ la LR 20/2000;
- ✓ il D.Lgs. 50/2016;
- ✓ il D.P.R. n. 380 del 06.06.2001;
- ✓ la Legge Regionale n. 15 del 30.07.2013;
- ✓ la Delibera di Consiglio Comunale n. 67 del 22.11.2018;
- ✓ la Delibera di Consiglio Comunale n. 70 del 28.11.2018;
- ✓ il D.Lgs. 267/2000.

VISTI i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile, espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n.267;

Entra il Consigliere Puntiroli;

Sentita l'illustrazione dell'Assessore Mazzolani;

Sentito l'intervento e dichiarazione di voto del Consigliere De Luca;

Sentiti gli interventi dei Consiglieri Versari, Bonaretti, Conte;

Sentito l'intervento e dichiarazione di voto del Consigliere Francolini;

Sentito l'intervento del Consigliere Salomoni;

Sentita la replica dell'Assessore Mazzolani;

Sentite le precisazioni del Dirigente del Settore Programmazione e Gestione del Territorio, Ing. Capitani;

Sentite le dichiarazioni di voto dei Consiglieri Versari e Bonaretti;

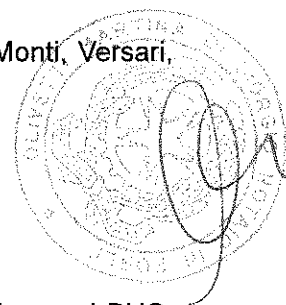
Con la seguente votazione, resa per alzata di mano:

Presenti n. 16 – Favorevoli n. 11 – Contrari n. 0 – Astenuti n. 5 (Cellini, Puntiroli, Monti, Versari, Salomoni);

DELIBERA

per i motivi espressi in narrativa


- ✓ di approvare le premesse quali parti integranti e sostanziali del dispositivo;
- ✓ di condividere e approvare i contenuti della proposta di accordo in oggetto, conforme al PUG, costituita dai seguenti elaborati di progetto definitivo, allegati al presente atto quale parte integrante e sostanziale:
 1. EB-01 comparto di via Teseo – inquadramento territoriale, rilievo e doc. fotografica;
 2. EB-02 comparto di via Platone – stato attuale ex struttura commerciale CONAD;
 3. EB-03 comparto di via Teseo – progetto delle opere pubbliche fuori terra;
 4. EB-04 comparto di via Teseo – progetto del verde pubblico;
 5. EB-05 comparto di via Teseo – progetto impianto di irrigazione pubblica;
 6. EB-06 comparto di via Teseo – progetto impianti di fognatura bianca e fognatura nera;
 7. EB-07 comparto di via Teseo – schemi funzionali sistemi di laminazione;
 8. EB-08 comparto di via Teseo – sezioni tecnologiche stradali;
 9. EB-09 comparto di via Teseo – progetto impianti di rete acquedotto e gasdotto;
 10. EB-10 comparto di via Teseo – progetto illuminazione pubblica e cablaggio rete dati;
 11. EB-11 comparto di via Teseo – progetto segnaletica stradale e percorsi disabili;
 12. EB-12 comparto di via Teseo – progetto impianti di rete ENEL e TELECOM;
 13. EB-13a comparto di via Platone – stato di progetto centro di comunità;
 14. EB-13b comparto di via Platone – stato comparativo centro di comunità;
 15. EB-14 comparto di via Platone – rilievo strutturale;
 16. EB-15 comparto di via Platone – progetto strutturale;
 17. EB-16 comparto di via Teseo – render di progetto;



18. EB-17 comparto di via Platone – render di progetto;
19. EB-IE03 comparto di via Platone – impianti elettrici ed elettronici;
20. EB-IE04 comparto di via Platone – impianti elettrici ed elettronici;
21. EB-IM02 comparto di via Platone – impianti meccanici;
22. EB-IM03 comparto di via Platone – impianti meccanici;
23. EB-IM04 comparto di via Platone – impianti meccanici;
24. EB-LD02 comparto di via Platone – L10/91 conforme D.G.R. 1715/2016;
25. EB-LD03 comparto di via Platone – L10/91 conforme D.G.R. 1715/2016;
26. EB-IRAI comparto di via Platone – impianto rivelazione e allarmi incendi;
27. RB-01 relazione tecnica urbanistica ed ambientale;
28. RB-02 comparto di via Teseo – relazione energetico ambientale;
29. RB-03 comparto di via Teseo – relazione geologico tecnica e sismica;
30. RB-04 comparto di via Teseo – valutazione previsionale di clima acustico;
31. RB-05 comparto di via Platone – valutazione previsionale di clima acustico;
32. RB-06 rapporto preliminare ambientale VAS;
33. RB-07 relazione di fattibilità tecnica economica finanziaria;
34. RB-08 comparto di via Teseo – relazione sulla qualità dei suoli;
35. RB-09 comparto di via Teseo – relazione generale sulle opere pubbliche;
36. RB-10 comparto di via Teseo – relazione tecnica agronomica del verde pubblico;
37. RB-11 comparto di via Teseo – relazione idraulica della trasformazione urbana;
38. RB-12 comparto di via Teseo – relazione tecnica specialistica acquedotto e gasdotto;
39. RB-13 comparto di via Teseo – relazione tecnica specialistica illuminazione pubblica;
40. RB-14 comparto di via Teseo – relazione tecnica specialistica ENEL e TELECOM;
41. RB-15 comparto di via Platone – relazione di calcolo strutturale;
42. RB-16 comparto di via Platone – piano di manutenzione;
43. RB-17 disciplinare descrittivo e prestazionale delle opere pubbliche;
44. RB-18 comparto di via Teseo – c.m.e. delle oo.uu. in cessione;
45. RB-19 comparto di via Platone – c.m.e. trasformazione ex struttura commerciale;
46. RB-20 comparto di via Teseo – elenco prezzi unitari oo.uu. in cessione;
47. RB-21 comparto di via Platone – elenco prezzi unitari trasformazione ex struttura commerciale;
48. RB-22 comparto di via Teseo – quadro economico oo.uu. in cessione;
49. RB-23 comparto di via Platone –quadro economico trasformazione ex struttura commerciale;
50. RB-IE01 comparto di via Platone – relazione tecnica impianti elettrici ed elettronici;
51. RB-IE02 comparto di via Platone – schemi quadri impianti elettrici ed elettronici;
52. RB-IM01 comparto di via Platone – relazione tecnica impianti meccanici;
53. RB-LD01 comparto di via Platone – relazione tecnica L10/91 conforme D.G.R. 1715/2016;
54. Fascicolo contenente i pareri di Enti terzi
55. Schema di Accordo Operativo

- ✓ di dare atto che la Provincia di Ravenna, in qualità di autorità competente, con Determinazione Dirigenziale n. 367 del 03.04.2020 del Settore Programmazione Territoriale, ha espresso parere favorevole condizionato alla non assoggettabilità dell'accordo ad ulteriore valutazione inerente la sostenibilità ambientale e territoriale, di cui all'art. 38, comma 10;
- ✓ di dare atto che le condizioni ivi espresse sono state recepite nella documentazione progettuale, come integrata in data 01.06.2020 ed in data 03.06.2020 (prot. 26539-26541-26542-26546-26549-26551-26925) in funzione del livello di progettazione e che, limitatamente alle rimanenti relative al progetto esecutivo, in sede di titolo abilitativo, dovrà esserne verificato il recepimento;
- ✓ di autorizzare, in funzione dei rilevanti profili di interesse pubblico, la stipula dell'accordo operativo di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017;
- ✓ di dare atto che:
 - ✓ l'accordo dovrà essere stipulato nei 10 giorni successivi alla data del presente atto;
 - ✓ copia integrale dell'accordo sottoscritto dovrà essere pubblicata sul sito web dell'Amministrazione Comunale e depositata presso la sua sede per la libera consultazione del pubblico;
 - ✓ un avviso dell'avvenuta stipula sarà pubblicato sul BURERT dalle strutture regionali, cui dovrà essere inviata copia completa dell'atto;



- 
- ✓ l'accordo operativo produrrà i suoi effetti dalla data di pubblicazione nel BURERT dell'avviso, a condizione che alla medesima data, ai sensi dell'*articolo 39, comma 3, del decreto legislativo n. 33 del 2013*, esso sia integralmente pubblicato sul sito web dell'Amministrazione Comunale;
 - ✓ di dare atto infine che la presente deliberazione comporta, a seguito dell'attuazione delle previsioni di progetto, riflessi sulla situazione economico-finanziaria e patrimoniale dell'Ente in quanto:
 - ✓ entro il termine biennale stabilito nell'accordo, si procederà (eventualmente anche con unico atto) alla cessione da parte del soggetto attuatore all'A.C. del fabbricato, ubicato a Pinarella, in via Platone (valore dell'immobile prima dei lavori di riqualificazione dichiarato nell'elaborato RB-07: €1.540.066,50), a prima richiesta dell'A.C., nonché alla cessione da parte dell'A.C. al soggetto attuatore dell'area censita al Catasto del Comune di Cervia al Fg. 58, mappali 995 e 994 (parte), ubicata a Pinarella, in via Teseo, ed individuata negli elaborati progettuali allegati al presente atto (valore dell'immobile dichiarato nell'elaborato RB-07: € 1.538.220,00);
 - ✓ in attuazione dell'accordo in oggetto, saranno attrezzate a verde e parcheggi aree per una superficie complessiva pari a circa mq. 918,17, e sarà riqualificata una superficie a verde pari a 1235 mq, senza oneri a carico dell'Amministrazione;
 - ✓ verranno realizzate, a carico dei soggetti attuatori dell'intervento, opere di urbanizzazione per un importo, da Quadro economico, quantificato complessivamente in € 710.000 (settecentodiecimila,00), a scomputo dell'onere di urbanizzazione primaria e secondaria dovuto: le opere di cui sopra saranno tempestivamente inserite nel relativo bilancio di competenza al fine della loro contabilizzazione, che avverrà con apposito e successivo atto in sede di collaudo/consegna dei beni;
 - ✓ il contributo di costruzione connesso ai permessi di costruire relativi ai fabbricati residenziali non è al momento quantificabile, poiché sarà definito in funzione degli effettivi progetti che saranno presentati;
 - ✓ per gli oneri relativi alla gestione e manutenzione delle infrastrutture gestite dagli Enti esterni, saranno i medesimi Enti gestori ad inserirli nei rispettivi bilanci, successivamente al collaudo/consegna dei beni;
 - ✓ in ordine alle spese di manutenzione/gestione delle opere che saranno poste in carico all'Amministrazione, successivamente alla realizzazione e presa in carico delle opere di urbanizzazione graveranno sui bilanci dell'Ente oneri di gestione e manutenzione ordinaria patrimonio per un importo totale stimato di €. 1155,61 annui di cui: 665,61 € per manutenzione verde e 490,00 € per illuminazione pubblica;
 - ✓ di dare mandato al Servizio Urbanistica di trasmettere al Servizio Finanziario comunicazione sulla realizzazione e presa in carico delle opere di urbanizzazione e l'eventuale nuova quantificazione delle spese da prevedere in bilancio rispetto alla stima di cui al punto precedente in ordine alla manutenzione/gestione delle opere che saranno poste in carico all'Amministrazione;

Ed inoltre con la seguente votazione, resa per alzata di mano:

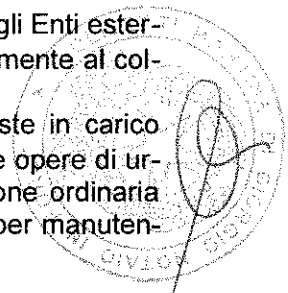
Presenti n. 16 – Favorevoli n. 11 – Contrari n. 0 – Astenuti n. 5 (Cellini, Puntiroli, Monti, Versari, Salomoni);

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, stante l'urgenza di procedere al fine di osservare le tempistiche prescritte dall'art. 38 della LR 24/2017.

La presente delibera è firmata digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, come segue:

Il Presidente
Giovanni Grandu



Il Segretario Generale
Alfonso Pisacane

CERTIFICAZIONE DI CONFORMITÀ DI DOCUMENTO CARTACEO A DOCUMENTO INFORMATICO

(art. 23, comma 2-bis, d.lgs 7 marzo 2005, n. 82)

REPUBBLICA ITALIANA

Certifico io sottoscritta Dott.ssa Olivetti Martina, notaio in Forlì, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini, che la presente copia, redatta su supporto cartaceo composto di numero 9 (nove) facciate per 5 (cinque) fogli, è conforme all'originale della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 18 giugno 2020 del Comune di Cervia, contenuto su supporto informatico e certificato dal Presidente Giovanni Grandu e dal Segretario Generale Alfonso Pisacane, con firme digitali apposte il giorno 22 giugno 2020, le cui validità sono state da me accertata in data 23 giugno 2020 mediante il sistema di verificaione e-sign software di firma realizzato da Notartel s.p.a. ove risulta la vigenza rispettivamente dal 18 giugno 2019 al 21 giugno 2022 e dal 30 dicembre 2019 al 30 dicembre 2022 dei certificati di dette firme digitali rilasciati da Infocert spa. — Forlì, Via Mameli n. 29, 23 (ventitré) giugno 2020 (duemilaventi)



Copia su supporto informatico conforme all'originale del documento
su supporto cartaceo munita delle firme prescritte per legge.
Forlì, 24 (ventiquattro) giugno 2020 (duemilaventi)
F.to Martina Olivetti - Notaio