

Repertorio n. _____

ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DELL'ART. 38 L.R. N. 24/2017 INERENTE AD IMMOBILI AD USO ALBERGO, PUBBLICO ESERCIZIO E COMMERCIALE DA DEMOLIRE E RICOSTRUIRE AD USO COMMERCIALE IN VIA ADRIATICA N. 50-52-54-56

REPUBBLICA ITALIANA

Provincia di Rimini

COMUNE DI MISANO ADRIATICO

L'anno duemilaventisei (2026) il giorno () del mese di , in Misano Adriatico (Provincia di Rimini) presso la sede Municipale, in via Repubblica n.140, avanti a me Segretario Comunale del Comune di Misano Adriatico, ivi domiciliato per la carica e autorizzato a rogare nell'interesse del Comune di Misano Adriatico il presente contratto in forma pubblica amministrativa, ai sensi e per gli effetti dell'art. 97, comma 4, lett. c), del D.Lgs. 18/08/2000, n.267, sono comparsi, dichiarando di comune accordo e con il mio consenso di non richiedere la presenza dei testimoni:

da una parte:

il COMUNE DI MISANO ADRIATICO, con sede in via Repubblica n. 140, codice fiscale 00391260403, per il quale interviene, in virtù della deliberazione di Consiglio ____ n. ____ del _____, la dott.ssa Antonella Alagia responsabile dell'Ufficio Urbanistica – Edilizia Privata, nominata in carica con Decreto Sindacale n. ____ del _____, di seguito denominata per brevità "Comune" e dall'altra: Bronzetti Volturino nato a Misano Adriatico (RN) il 11/03/45, in qualità di legale rappresentante delle seguenti persone giuridiche:

- Soc. EDIL MARE S.N.C. di BRONZETTI & C. con sede a Misano Adriatico (RN) via Adriatica n. 202/A, P.Iva 02164560407
- Soc. RIVIERA S.R.L. con sede a Misano Adriatico (RN) via Mazzini n. 34, P.Iva 04456840406

di seguito denominati per brevità "soggetto attuatore";

Dell'identità personale dei comparenti io Segretario Comunale Rogante sono personalmente certo.

NARRATIVA

Prima di far luogo all'accordo oggetto del presente atto i comparenti dichiarano quanto segue:

- che la legge regionale Emilia-Romagna n. 24 del 2017 *Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio* e successive modifiche ha introdotto un sistema di pianificazione che prevede nuovi strumenti con i quali i Comuni attuano le previsioni del proprio piano urbanistico generale (PUG), tra i quali, in particolare, gli accordi operativi di cui all'articolo 38, da stipulare tra il Comune ed i soggetti privati proprietari delle aree quali proponenti dell'intervento;
- che l'articolo 38 della L.R. n. 24/2017 disciplina gli accordi operativi, attribuendo ad essi il valore e gli effetti dei piani urbanistici attuativi e definendo i contenuti e gli elaborati indispensabili ai fini della loro stipula, tra i quali i contenuti propri delle convenzioni urbanistiche con i quali sono definiti gli obblighi assunti dal privato per il soddisfacimento dell'interesse pubblico, il cronoprogramma degli interventi e le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle

opere pubbliche previste;

- che lo stesso articolo 38 e gli articoli 18, 19 e 39, L.R. n. 24/2017 regolano i casi e le modalità nei quali devono essere valutati gli effetti significativi sull'ambiente e sul territorio prodotti dagli accordi operativi;
- che la disciplina regionale delle dotazioni territoriali di cui alla deliberazione della Giunta regionale n. 110 del 28.01.2021 è stata recepita nell'ambito della Strategia per la qualità urbana ed ecologica-ambientale e delle norme del PUG;
- che l'attuazione degli accordi operativi deve conformarsi ai principi e disposizioni di cui alla legge regionale n. 18 del 2016 (Testo unico per la promozione della legalità e per la valorizzazione della cittadinanza e dell'economia responsabili) e ss.mm.ii. e in particolare alle norme di cui agli articoli da 27 a 32 relativi alla promozione della regolarità, prevenzione delle infiltrazioni mafiose, tutela dell'ambiente, salute e sicurezza dei lavoratori nel settore dell'edilizia e delle costruzioni;
- che per la realizzazione delle opere pubbliche previste dagli accordi operativi valgono le disposizioni sulle opere di urbanizzazione eseguite dai soggetti attuatori a scomputo del contributo di costruzione di cui all'articolo 16, commi 2 e 2-bis, del Testo unico edilizia, DPR 380/2001, nonché le collegate disposizioni di cui al D.Lgs. n. 36/2023 oltre alla DAL 186/2018 ed alle disposizioni comunali vigenti;
- che l'area di che trattasi, sita in Adriatica n. 50-52-54-56 ed individuata catastalmente al Foglio 9, particella 2099 (proprietà Edil Mare snc) e al Foglio 9 particelle 54-399-2142-2286 (proprietà Riviera Srl), è soggetta alla seguente disciplina del Piano Urbanistico Generale:
- area interna al Territorio Urbanizzato

- DISCIPLINA

Art. 4.8 - Interventi ammessi nelle zone R.5

- 2. Le ulteriori zone **R.5**, denominate **R.5.S**, in considerazione della loro caratteristiche o della loro localizzazione, sono chiamate a svolgere uno specifico compito nella attuazione della strategia del PUG. In attesa della definizione di un Accordo Operativo, che dovrà risultare coerente con le specifiche indicazioni contenute nella Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale, sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'art.4.3 comma 1.

Art. 4.3 - Disposizioni comuni per gli Interventi edilizi ammissibili in tutte le zone R

- 1. In tutte le zone R, fermo restando il rispetto di tutte le norme di vincolo e di tutela di cui alla Tavola dei Vincoli e il rispetto delle modalità di intervento sugli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale in relazione alla loro tipologia di cui al Titolo III, sono sempre ammessi, a prescindere dal rispetto di indici o parametri edilizi massimi o minimi, i seguenti tipi di intervento edilizio:
- MO, MS, RC, D;
- RE senza incremento del VT fuori terra, nonché garantendo il rispetto degli eventuali parametri di IC max e SP min definiti per le diverse zone ai paragrafi seguenti. Negli interventi che non prevedano la demolizione e ricostruzione, non è ammissibile la chiusura di logge, balconi o porticati;
- La realizzazione di parcheggi (pertinenziali o meno) potrà avvenire in soluzione interrata all'interno del sedime dell'edificio o, comunque, nel rispetto dei parametri di SP min definiti per le diverse zone ai paragrafi seguenti.

- STRATEGIA

Nell'ambito della Carta delle strategie (Tavola 2 b del PUG) l'area è posta all'interno dell'unità territoriale C – Parco Campagna. Per l'unità territoriale C la Strategia Locale SLC.3. fa capo alla strategia Generale "Misano resiliente e sostenibile" esplicitata nella SQUEA - Elaborato 2 a

- che non sono stati approvati strumenti urbanistici sovraordinati o settoriali, successivi all'approvazione del PUG, che incidano direttamente sui contenuti dell'AO;
- che in data 13/10/2025 con prot. 33424 è stata depositata la proposta di Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017, inerente ad immobili ad uso albergo, pubblico esercizio e commerciale da demolire parzialmente e ricostruire ad uso commerciale in Via Adriatica n. 50-52-54-56, su area individuata catastalmente al Foglio 9 particelle 54-399-2142-2286 e 2099, interna al territorio urbanizzato;
- che l'avviso pubblico di deposito della proposta di AO, con il quale è stato dato avvio al periodo di deposito degli atti ai fini della pubblicizzazione dell'accordo e della eventuale presentazione di osservazioni, è stato pubblicato sul sito del Comune di Misano Adriatico in data _____, ed in data _____ Sul BUR Emilia Romagna n. ____ del _____ (Parte Seconda);
- che la proposta di accordo è stata pubblicata sul sito del Comune di Misano Adriatico, nell'apposita sezione Servizi/Catasto e urbanistica/Accordi Operativi, completa di tutti i suoi elaborati;
- che, alla data del _____ (decorrenza del sessantesimo giorno successivo alla pubblicazione sul BUR ER dell'avviso di deposito) non sono pervenute osservazioni;
- che l'Ente ha richiesto l'informazione antimafia relativa ai soggetti proponenti (art. 38, c. 4);
- il Consiglio Comunale con propria deliberazione n. ____ del _____ ha preso atto che non sono pervenute osservazioni ed ha approvato la conseguente proposta di A.O. autorizzandone la relativa stipula (art. 38, c.12);

Si dà atto che:

- a seguito della stipula dell'AO, i suoi effetti giuridici decorreranno dal giorno della pubblicazione sul BURERT da parte delle strutture regionali dell'avviso pubblico di avvenuta stipula (art. 38, c. 14 della LR 24/2017)
- che copia integrale dell'accordo sottoscritto è pubblicata sul sito web dell'amministrazione comunale nell'apposita sezione di Amministrazione Trasparente (<https://www.comune.misano-adriatico.rn.it/it-it/amministrazione-trasparente/pianificazione-e-governo-del-territorio>) ed è depositata presso la sede dell'Ufficio di Piano per la libera consultazione del pubblico;

Premessa la soprastante narrativa, che forma parte integrante e sostanziale del presente contratto, i comparenti convergono e stipulano quanto segue:

Art. 1 – Oggetto e finalità dell'accordo

Il signor Bronzetti Volturino, presente come sopra rappresentato, per quanto di sua spettanza e congiuntamente per l'intero, si obbliga per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare un fabbricato privato secondo le disposizioni in appresso descritte e alla realizzazione e cessione di una tratta di pista ciclabile, in parte su suolo privato da cedere al COMUNE DI

MISANO ADRIATICO, all'ampliamento di un tratto di via Agina su suolo privato da cedere al COMUNE DI MISANO ADRIATICO e alla realizzazione di un ponte ciclopedonale.

L'area individuata catastalmente al foglio n. 9 particella 2099, di superficie catastale pari a 1800 metri quadrati, è di proprietà del soggetto attuatore:

- Soc. EDIL MARE S.N.C. di BRONZETTI & C. con sede a Misano Adriatico (RN) via Adriatica n. 202/A, P.Iva 02164560407;

L'area individuata catastalmente al foglio n. 9 particelle 54-399-2142-2286, di superficie catastale pari a 1877 metri quadrati, è di proprietà del soggetto attuatore

- Soc. RIVIERA S.R.L. con sede a Misano Adriatico (RN) via Mazzini n. 34, P.Iva 04456840406

1. Il presente Accordo Operativo è stipulato, con valori ed effetto di piano urbanistico attuativo, per definire consensualmente i contenuti del progetto di intervento urbanistico-edilizio denominato "demolizione di immobili ad uso albergo, pubblico esercizio e commerciale e costruzione di immobile uso commerciale in via Adriatica n. 50-52-54-56" e gli obblighi assunti dal soggetto attuatore quali presupposti, condizioni e vincoli per la sua realizzazione, ai sensi e per gli effetti di legge (articolo 38, LR 24/2017).

2. L'intervento interessa il compendio ubicato in Misano Adriatico in Adriatica n. 50-52-54-56, di complessivi mq 3677 circa, individuato catastalmente al Foglio 2 Particella 2100; il lotto, allo stato attuale ineditato ed incolto, è situato nel centro abitato di Misano mare, è recintato ed ha accesso diretto dalla strada comunale; è individuato dal Piano Urbanistico Generale approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 14/12/2023 quale T5S - *Zone urbane prevalentemente turistiche - zone o singole unità edilizie peculiari per il profilo che svolgono o possono svolgere nel contesto urbano e per l'offerta turistica*, è collocato all'interno del Territorio Urbanizzato e si attua tramite AO (art. 4.20 comma 5 delle Norme del PUG, Elaborato 3 a)

Il progetto urbano oggetto dell'accordo è illustrato e rappresentato negli elaborati allegati alla proposta di accordo pervenuta, ed in particolare:

- TAV. 1 - PLANIMETRIA CATASTALE;
- TAV. 2 - RILIEVO PLANIMETRICO DELL'AREA (stato di fatto);
- TAV. 3a - STRALCIO PUG TAVOLA 1c1 (vincoli ambientali e storico culturali e rispetti delle infrastrutture);
- TAV. 3b - STRALCIO PUG TAVOLA 1c2 (vincoli vulnerabilità idrauliche e idrogeologiche);
- TAV. 3c - STRALCIO PUG TAVOLA 1c3 (vincoli tutele paesaggistiche);
- TAV. 4a - EDIFICI PREESISTENTI (ex albergo-ristorante "Rio Agina");
- TAV. 4b - EDIFICI PREESISTENTI (casa ex Grossi);
- TAV. 4c - EDIFICI PREESISTENTI (negozio sala da gioco);
- TAV. 5 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'AREA;
- TAV. 6 - RELAZIONE DI MODELLAZIONE GEOLOGICA;
- TAV. 7 - PLANIMETRIA DI PROGETTO;
- TAV. 8 - SEZIONE E PROFILI;
- TAV. 9/a - FOGNATURA ACQUE NERE E METEORICHE (planimetria stato di fatto);

- TAV. 9/b - FOGNATURA ACQUE NERE E METEORICHE (planimetria stato di progetto);
- TAV. 9/c - FOGNATURA ACQUE NERE E METEORICHE (relazione tecnica);
- TAV. 10/a - DISTRIBUZIONE IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA (planimetria generale e particolari costruttivi);
- TAV. 10/b - PROGETTO IMPIANTO ELETTRICO (relazione specialistica impianto di illuminazione pubblica - disegni planimetrici con distribuzione impianto di illuminazione pubblica);
- TAV. 11 - RELAZIONE PAESAGGISTICA;
- TAV. 12 - VALUTAZIONE PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO (DO.IM.A.);
- TAV. 13 - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS - RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE;
- TAV. 14 - AREA DI RICARICA INDIRETTA DELLA FALDA;
- TAV. 15 - RENDERING;
- TAV. 16 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA PER ACCORDO OPERATIVO;
- TAV. 17 - DETTAGLIO PONTE CICLOPEDONALE E RAMPE DI RACCORDO;
- TAV. 18 - RAPPRESENTAZIONE PROGETTUALE DELLE OPERE IN CESSIONE;
- 19 - NORME URBANISTICHE PER LA BUONA ESECUZIONE;
- 20 - TABELLA DI CONFRONTO DEGLI INDICI DI PROGETTO;
- 21a) - DICHIARAZIONE PER QUANTO ATTIENE ALLA QUALITA' DEL SUOLO (Società EDIL MARE S.N.C. di BRONZETTI & C.)
- 21b) - DICHIARAZIONE PER QUANTO ATTIENE ALLA QUALITA' DEL SUOLO (Società RIVIERA S.R.L.);
- 22 - RELAZIONE ECONOMICA FINANZIARIA;
- 23 - SCHEMA DI CONVENZIONE;

Il soggetto attuatore dichiara che le aree oggetto del presente accordo sono libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri, gravami, vincoli di ogni specie che possano in qualunque modo impedire o limitare la realizzazione dell'intervento.

Art. 2 – Documenti che fanno parte dell'accordo

1. Si considerano parte integrante e sostanziale del presente contratto, anche se non materialmente allegati, i seguenti documenti agli atti dell'ufficio urbanistica:

TAV. 1 - PLANIMETRIA CATASTALE;

TAV. 2 - RILIEVO PLANIMETRICO DELL'AREA (stato di fatto);

TAV. 3a - STRALCIO PUG TAVOLA 1c1 (vincoli ambientali e storico culturali e rispetti delle infrastrutture);

TAV. 3b - STRALCIO PUG TAVOLA 1c2 (vincoli vulnerabilità idrauliche e idrogeologiche);

TAV. 3c - STRALCIO PUG TAVOLA 1c3 (vincoli tutele paesaggistiche);

- TAV. 4a - EDIFICI PREESISTENTI (ex albergo-ristorante "Rio Agina");
- TAV. 4b - EDIFICI PREESISTENTI (casa ex Grossi);
- TAV. 4c - EDIFICI PREESISTENTI (negozi sala da gioco);
- TAV. 5 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'AREA;
- TAV. 6 - RELAZIONE DI MODELLAZIONE GEOLOGICA;
- TAV. 7 - PLANIMETRIA DI PROGETTO;
- TAV. 8 - SEZIONE E PROFILI;
- TAV. 9/a - FOGNATURA ACQUE NERE E METEORICHE (planimetria stato di fatto);
- TAV. 9/b - FOGNATURA ACQUE NERE E METEORICHE (planimetria stato di progetto);
- TAV. 9/c - FOGNATURA ACQUE NERE E METEORICHE (relazione tecnica);
- TAV. 10/a - DISTRIBUZIONE IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA (planimetria generale e particolari costruttivi);
- TAV. 10/b - PROGETTO IMPIANTO ELETTRICO (relazione specialistica impianto di illuminazione pubblica - disegni planimetrici con distribuzione impianto di illuminazione pubblica);
- TAV. 11 - RELAZIONE PAESAGGISTICA;
- TAV. 12 - VALUTAZIONE PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO (DO.IM.A.);
- TAV. 13 - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS - RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE;
- TAV. 14 - AREA DI RICARICA INDIRETTA DELLA FALDA;
- TAV. 15 - RENDERING;
- TAV. 16 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA PER ACCORDO OPERATIVO;
- TAV. 17 - DETTAGLIO PONTE CICLOPEDONALE E RAMPE DI RACCORDO;
- TAV. 18 - RAPPRESENTAZIONE PROGETTUALE DELLE OPERE IN CESSIONE;
- 19 - NORME URBANISTICHE PER LA BUONA ESECUZIONE;
- 20 - TABELLA DI CONFRONTO DEGLI INDICI DI PROGETTO;
- 21a) - DICHIARAZIONE PER QUANTO ATTIENE ALLA QUALITA' DEL SUOLO (Società EDIL MARE S.N.C. di BRONZETTI & C.)
- 21b) - DICHIARAZIONE PER QUANTO ATTIENE ALLA QUALITA' DEL SUOLO (Società RIVIERA S.R.L.);
- 22 - RELAZIONE ECONOMICA FINANZIARIA;
- 23 - SCHEMA DI CONVENZIONE;

Art. 3 – Specificazione dell'intervento

1. L'intervento oggetto del presente accordo è volto alla realizzazione di un nuovo fabbricato previa demolizione di quelli esistenti.

L'area circostante rimossa le recinzioni esistenti verrà riorganizzata per la viabilità, aiuole alberate e per i parcheggi privati richiesti per le attività commerciali che si andranno ad insediare.

L'intervento potrà avvenire eventualmente anche in due fasi successive, distinte per ciascuna proprietà. Nell'eventualità che l'intervento venga attuato in due successive fasi temporali quella iniziale potrà riguardare anche una porzione della sagoma d'ingombro di pertinenza. Il soggetto attuatore, nell'eventualità che l'intervento venga attuato in due successive fasi temporali si impegna a realizzare e far collaudare tutte le opere inerenti ad attrezzature e spazi collettivi come rappresentato negli elaborati progettuali.

2. Opere inerenti ad attrezzature e spazi collettivi come rappresentato negli elaborati progettuali:

- realizzazione di pista ciclabile a lato di Via Adriatica (S.S. 16) sul tratto prospiciente l'intervento oggetto del presente accordo;
- sistemazione ed ampliamento di Via Agina nel tratto prospiciente l'intervento con realizzazione di aiuola pubblica fra la strada e il rio Agina;
- attraversamento ciclopeditonale del rio Agina che sarà realizzato tramite la costruzione di un ponte e relative rampe di raccordo;

L'importo per la realizzazione delle opere di cui sopra è definito nell'allegato denominato "A" - schema previsionale di spesa della Tav. 16 – relazione illustrativa per accordo operativo in €. 126.000,00 (euro centoventisemila/00); trattasi di costo assoggettato a scomputo del contributo di costruzione;

3. Frazionamento e cessione a titolo gratuito delle seguenti aree per complessivi mq 143,00 (quantità indicativa da definirsi in fase di frazionamento) così censite al Catasto Terreni:

- Foglio 9, particella 2099/parte di mq. 31 circa (proprietà Edil Mare snc) da sistemare a pista ciclabile;
- Foglio 9 particella 54/parte mq. 96 circa e particella 399/parte di mq. 16 circa (proprietà Riviera Srl) da sistemare a pista ciclabile e strada pubblica.

Il tutto come rappresentato nell'elaborato progettuale denominato "Tav. 18 – rappresentazione progettuale delle opere in cessione", per un importo stimato di € 14.000,00 (quattordicimila/00).

Art. 4 – Obbligazioni generali del soggetto attuatore

1. Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per gli aventi causa, a qualsiasi titolo, ad attuare l'intervento oggetto dell'accordo nel rispetto di tutti i termini, condizioni e tempi, definiti nel presente atto e specificati negli elaborati tecnici allegati.

2. Il soggetto attuatore si obbliga a corrispondere al Comune il contributo di costruzione e gli altri oneri finanziari correlati ai singoli titoli abilitativi occorrenti per l'attuazione dell'intervento oggetto dell'accordo, secondo la disciplina vigente al momento del rilascio dei titoli, fatto salvo lo scomputo dalla quota di contributo relativa alle opere di urbanizzazione primaria dei costi di realizzazione delle attrezzature e spazi collettivi di cui al successivo articolo 5.

3. Nell'esecuzione di tutti i lavori attuativi dell'intervento, oggetto dell'accordo, il soggetto attuatore si obbliga ad assumere ogni misura idonea a garantire la sicurezza dell'ambiente di lavoro ed a preservare l'incolumità e la salute pubblica, i beni e le attività, pubbliche e private, nelle aree coinvolte.

Art. 5 – Obbligazioni relative alle dotazioni territoriali

1. Con riferimento alle opere di realizzazione e adeguamento delle dotazioni territoriali, di cui all'articolo 3, comma 2, il soggetto attuatore si obbliga a:

- assumere a proprio carico ogni costo e attività necessari alla regolare realizzazione delle opere destinate alla cessione al patrimonio comunale, ed a cedere le stesse opere e le relative aree al Comune, senza altro corrispettivo se non lo scomputo del contributo di costruzione ove consentito. L'importo da porre a scomputo della quota relativa alle opere di

urbanizzazione primaria del contributo di costruzione è rappresentato dal costo di realizzazione delle opere determinato nell'allegato denominato "A" - schema previsionale di spesa della Tav. 16 – relazione illustrativa per accordo operativo in €. 126.000,00 (euro centoventisemila/00);

- assumere a proprio carico ogni costo e attività necessari alla regolare realizzazione delle opere;
- rispettare tutti i tempi definiti nel cronoprogramma di cui all'articolo 6, comma 2;
- redigere e presentare al Comune il progetto esecutivo di tutte le opere o a richiedere l'apposito titolo abilitativo, completo di computo metrico estimativo e quadro economico, redatto in conformità al vigente D.Lgs. n. 36/2023, ove applicabile, all'AO, al Regolamento edilizio ed alle eventuali ulteriori disposizioni di settore vigenti in relazione alla tipologia di opera;
- provvedere alla direzione dei lavori ed alla loro esecuzione a regola d'arte, in conformità al progetto esecutivo approvato dal Comune o al titolo abilitativo rilasciato;
- provvedere al collaudo di tutte le opere a norma del D.Lgs. n. 36/2023, ove applicabile, e degli appositi regolamenti vigenti, provvedendo altresì entro i termini generali previsti dal presente accordo, nonché entro i termini specifici fissati nel caso dal Comune, alla risoluzione di ogni eventuale difformità rilevata in sede di collaudo;
- pagare il contributo di costruzione a conguaglio, qualora l'importo delle opere collaudate positivamente risulti inferiore all'importo scomputato;
- includere negli atti di trasferimento di proprietà le servitù costituite o da costituirsi a favore del Comune;
- provvedere, a propria cura e spese, per le opere oggetto di cessione al patrimonio comunale, alla predisposizione degli atti catastali di frazionamento e degli atti notarili di trasferimento al Comune della proprietà delle opere e delle relative aree;
- assumere a proprio carico gli oneri relativi alla eventuale costituzione delle servitù pubbliche;
- farsi carico della manutenzione e di ogni ulteriore onere e responsabilità riguardante le opere e le relative aree, fino a quando non sarà intervenuto il trasferimento delle opere al patrimonio comunale e la consegna effettiva o la costituzione delle servitù pubbliche o la riconsegna al Comune delle aree pubbliche oggetto di interventi od anche oltre, per un periodo definito in relazione a specifiche disposizioni o ad accordo tra le parti.

2. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere saranno precisate dal progetto esecutivo che deve essere redatto dal soggetto attuatore in conformità al vigente D.Lgs. n. 36/2023, ove applicabile, all'AO, al Regolamento edilizio ed alle eventuali ulteriori disposizioni di settore vigenti in relazione alla tipologia di opera ed alle prescrizioni tecniche dettate dal Comune, dagli enti sovraordinati e dagli enti gestori dei servizi a rete.

3. Eventuali modifiche alla localizzazione o alle caratteristiche delle opere potranno essere disposte in corso d'opera dal Comune, o richieste dal soggetto attuatore e concesse dal Comune, per emerse e motivate ragioni di maggiore funzionalità delle opere. Qualora tali modifiche comportino un onere aggiuntivo non superiore al 10 % del costo di realizzazione delle opere modificate, stimato nel presente accordo, esse saranno realizzate dal soggetto attuatore senza altro esigere. Qualora l'onere aggiuntivo risulti superiore, la realizzazione delle modifiche comporterà un corrispettivo, a favore del soggetto attuatore, da determinare in sede negoziale

integrativa del presente accordo.

Art. 6 – Termini di validità dell'accordo, termini di attuazione dell'intervento (cronoprogramma) e sanzioni per ritardi

1. Il presente accordo è valido per anni dieci dalla data di stipula, oltre il quale esso risulterà inefficace per ogni eventuale parte non adempiuta, oltre all'applicazione in ogni caso delle sanzioni a carico del soggetto attuatore di cui al successivo comma 4, e l'escussione delle garanzie finanziarie di cui al successivo articolo 7 a copertura dei costi delle dotazioni territoriali e delle misure di compensazione e riequilibrio ambientale che risultino non completate o non assolte, e a copertura di ogni danno o maggiore onere a carico del Comune derivante dagli stessi inadempimenti.

2. Il soggetto attuatore assicura la compiuta attuazione dell'intervento oggetto dell'accordo, in tutte le sue parti e fasi, entro il periodo di validità dell'accordo, assicurando in particolare il rispetto dei seguenti termini temporali perentori:

a) compiuta presentazione dei titoli edilizi (richieste di permesso di costruire, ai sensi della LR 15/2013) necessari alla realizzazione di tutte le opere previste, di cui all'art. 3, entro mesi dodici dalla data di pubblicazione sul BURERT da parte delle strutture regionali dell'avviso pubblico di avvenuta stipula dell'AO;

b) avvio dei lavori per tutte le opere, entro mesi dodici dalla validità dei titoli edilizi;

c) ultimazione dei lavori per tutte le opere, con deposito di SCEA di cui all'art. 23, LR 15/2013, per le opere private, deposito della richiesta di collaudo o deposito del certificato di regolare esecuzione entro mesi trentasei dalla validità dei titoli edilizi;

d) per tutte le opere destinate a funzioni pubbliche secondo il rispettivo regime specificato all'art. 3, cessione delle opere e delle relative aree al patrimonio pubblico comunale e consegna effettiva, oppure costituzione delle servitù pubbliche, oppure riconsegna delle aree pubbliche oggetto di interventi, entro mesi sei dall'emissione del certificato di collaudo o del certificato di regolare esecuzione.

3. Il Comune su specifiche richieste del soggetto attuatore, motivate da sopravvenute e non prevedibili circostanze, può concedere una o più di una proroga, comunque non superiore ad anni uno, per ognuno dei termini di cui al comma 2.

4. Fatte salve le proroghe di cui al comma 3, ogni mancato rispetto di uno dei termini di cui al comma 2, comporta l'applicazione di sanzioni pecuniarie convenzionali determinate nella misura di euro settantacinque (€ 75) per ogni giorno di ritardo, a carico del soggetto attuatore, ed ogni ritardo protratto per oltre centottanta (180) giorni comporta la risoluzione dell'accordo con gli effetti di cui al comma 1.

5. L'importo complessivo delle sanzioni applicate dal Comune a norma dal comma 4 è computato a carico del soggetto attuatore. Qualora l'importo non risulti corrisposto entro il termine di validità dell'accordo, il Comune provvede al recupero tramite l'escussione delle garanzie finanziarie di cui al successivo articolo 7.

Art. 7 – Garanzie

1. Il soggetto attuatore, a garanzia del corretto adempimento degli obblighi assunti in ordine alle dotazioni territoriali ed alle misure di compensazione e di riequilibrio di cui all'articolo 3, comma 2, ha presentato polizza fideiussoria a favore del Comune, avente valore coperto di euro centosettantasettemilatrecento/00 (€ 177.300,00) comprendente l'espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, comma 2, del codice civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune.

2. Il valore della garanzia corrisponde al costo presunto di realizzazione delle dotazioni e misure, determinato nella relazione economico e finanziaria allegata alla proposta di AO nell'importo complessivo di euro cinquemila (€ 126.000,00), maggiorato dei seguenti importi:

a) euro trentasettemilaottocento/00 (€ 37.800,00) pari al 30% dello stesso importo complessivo, quale garanzia per danni e maggiori oneri per il Comune derivanti dall'eventuale decadenza o risoluzione di cui agli articoli 6 e 9;

b) euro tredicimilacinquecento (€ 13.500,00) quale garanzia dell'importo massimo delle sanzioni applicabili per ritardi a norma dell'articolo 6.

3. La garanzia rimane nella disponibilità del Comune fino al momento dell'acquisizione al patrimonio comunale delle dotazioni, secondo quanto previsto per le opere di cui all'art. 3, comma 2.

Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il soggetto attuatore autorizza, fin da ora, il Comune di Misano Adriatico a disporre della garanzia stessa, nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale a chiunque notificata e con l'esonero di qualsiasi responsabilità, a qualunque titolo, per i pagamenti o i prelievi che il Comune dovrà effettuare.

La cauzione a garanzia della realizzazione dell'opera verrà svincolata dal Comune solo in seguito alla cessione a titolo gratuito dell'area previo esito favorevole del collaudo di cui al successivo art.10.

Art. 8 – Agibilità delle opere private

Il deposito e la validità delle segnalazioni certificate di conformità edilizia e agibilità di cui all'art. 23, LR 15/2013, per le opere private previste dal presente accordo, sono subordinati al collaudo delle dotazioni territoriali di cui all'articolo 3, comma 2, in coerenza al principio di cui all'articolo 25, comma 1, lettera a), LR 15/2013.

Art. 9 – Clausola risolutiva espressa per interdittiva antimafia

1. Ai sensi di legge (art. 2, c. 2, lettera b, e art. 38, c. 4, LR 24/2017), qualora il Comune acquisisca una comunicazione interdittiva antimafia relativa al soggetto attuatore, di cui all'art. 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011 s.m.i. (Codice delle leggi antimafia), procederà alla immediata risoluzione del presente accordo.

2. La risoluzione dell'accordo determina l'improcedibilità delle relative richieste di titoli edilizi, la decadenza degli eventuali titoli edilizi già costituiti, l'interruzione degli eventuali lavori già avviati e l'escussione delle garanzie finanziarie di cui all'articolo 7 a copertura dei costi inerenti alle dotazioni territoriali e misure di compensazione e riequilibrio ambientale che risultino non completate, non cedute o non assolte e a copertura dell'importo delle sanzioni applicate o da applicare a norma dell'articolo 6, comma 4, per eventuali ritardi già maturati nell'adempimento delle obbligazioni, e a copertura di ogni danno o maggiore onere a carico del Comune derivante dalla risoluzione dell'accordo.

Art. 10 – Collaudo

Il collaudo dell'area sopra citata, comprendente le verifiche tecnico amministrative e funzionali delle opere realizzate, nonché quelle urbanistico-amministrativo e di controllo delle effettive quantità di area pubblica da cedere all'Amministrazione Comunale, sarà effettuato dal Settore Urbanistica - Edilizia privata del Comune di Misano Adriatico, dopo la presentazione da parte del Direttore dei Lavori, del certificato di regolare esecuzione e delle dichiarazioni di conformità

rilasciate dagli enti preposti alla realizzazione e/o gestione dei sottoservizi. E' esclusa qualsiasi forma di parzializzazione del collaudo.

Art.11 – Trasferimenti

Il trasferimento a qualsiasi titolo dei cespiti oggetto del presente atto o di parte di esso disposto ex lege o dal soggetto attuatore comporterà la trasmissione degli oneri di cui alla presente convenzione in capo ai successori o aventi causa.

Il soggetto attuatore con il presente atto si obbliga ad inserire negli atti di trasferimento del lotto o di parte di esso, le clausole da riportare nella nota di trascrizione, trasmettendo successivamente al Comune di Misano Adriatico, a mezzo di raccomandata, copia della nota stessa nella quale dovrà essere riportato il seguente impegno: *"L'acquirente, o avente causa ad altro titolo, dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione d'intervento stipulata con il Comune di Misano Adriatico Rep. _____ del _____ registrata il _____ accettandone i relativi effetti forzati e sostanziali; -----"*

L'acquirente, o avente causa ad altro titolo, in particolar modo prende atto che le autorizzazioni edilizie ed il certificato di conformità saranno regolati secondo le norme fissate da detta convenzione. L'acquirente si impegna, pertanto, ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione e l'utilizzazione delle aree e degli edifici, nonché ad inserire le clausole, di cui al presente comma ed ai precedenti, nel contratto di ulteriore trasferimento delle aree o parti di esse."

Tali clausole dovranno essere specificate ed approvate dall'acquirente, ai sensi dell'art.1341 del Codice Civile. In caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti il dante causa ed i suoi successori od aventi causa, restano solidamente responsabili verso il Comune di Misano Adriatico per tutti gli oneri non trasferiti agli acquirenti delle aree.

Resta inteso che il trasferimento al nuovo soggetto attuatore degli obblighi assunti con il presente accordo si intende perfezionato nel momento in cui il Comune avrà acquisito tutti e tre i seguenti elementi:

- a) le nuove garanzie;
- b) la dichiarazione del subentrante che attesta la totale assunzione degli impegni assunti dal precedente soggetto attuatore con il presente accordo;
- c) l'informazione antimafia non interdittiva relativa al subentrante, ai sensi dell'art. 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011 s.m.i. (Codice delle leggi antimafia).

Art.12 – Norme generali e rinvio

In caso di inosservanza degli obblighi assunti con la presente convenzione o di irregolarità esecutive si applicano le sanzioni previste dalla vigente legislazione in materia urbanistica ed edilizia vigenti tempo per tempo.

Art. 13 – Trascrizione

Le parti dichiarano di rinunciare a qualsiasi ipoteca legale potesse nascere dal presente atto con esonero per il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 14 – Attuazione dell'accordo, soluzione delle controversie e comunicazioni

1. Le parti si impegnano ad attuare il presente accordo secondo i principi di collaborazione, buona fede, correttezza e diligenza, richiamati all'articolo 1, comma 2-bis, della legge n. 241 del 1990 s.m.i. e agli articoli 1175, 1176 e 1334 del codice civile.
2. Per la soluzione giudiziale di ogni controversia è competente esclusivamente il Tribunale Amministrativo Regionale (TAR) Emilia Romagna ai sensi dell'art. 133, comma 1, lettera a), numero 2, del codice del processo amministrativo.
3. Per le comunicazioni formali relative all'attuazione del presente accordo le parti possono

avvalersi dei seguenti recapiti di posta elettronica certificata (PEC):

a) per il Comune comune.misanoadriatico@legalmail.it

b) per il soggetto attuatore _____.

Art. 15 - Spese Contrattuali

Tutte le spese del presente contratto, inerenti e conseguenti (imposte, tasse, diritti di segreteria ecc.) sono a totale carico del soggetto attuatore.

Art. 16 - Trattamento dei dati personali

Tutti i componenti, previa informativa del regolamento europeo generale sulla protezione dei dati personali con la firma del presente atto prestano il proprio consenso al loro trattamento, nonché alla conservazione anche in banche dati, archivi informatici, alla comunicazione e correlato trattamento e alla trasmissione dei dati stessi a qualsiasi ufficio al fine esclusivo dell'esecuzione delle formalità connesse e conseguenti al presente atto.

I componenti mi dispensano dall'aggiornamento alla data odierna delle visure ipotecarie catastali per conoscenza dello stato dei beni e dal dare lettura degli atti allegati al presente contratto sotto le lettere _____, dichiarando di bene conoscerli per averne in precedenza preso visione

Del presente atto, dattiloscritto a mia cura con mezzo elettronico su () pagine di () fogli, io Segretario Generale rogante ho dato lettura ai componenti che lo approvano e dichiarano di trovarlo in tutto conforme alla loro volontà, sottoscrivendolo quando sono le ore e minuti circa.

Comune

Soggetto attuatore

Ufficiale rogante