

COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì - Cesena

REG.N.

ACCORDO DI PROGRAMMA IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI AI SENSI DELL'ART. 60 DELLA LEGGE REGIONALE DELL'EMILIA - ROMAGNA N. 24 DEL 21 DICEMBRE 2017 PER LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO SPORTIVO POLIVALENTE ALL'APERTO IN LOCALITÀ VILLAMARINA E ALTRE OPERE PUBBLICHE

Scrittura privata in forma digitale ai sensi dell'art.32 comma 14 del D.Lgs.50/2016, presso la sede municipale il giorno 16.07.2021

TRA

- **PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA**, con sede in Forlì, Piazza Morgagni n. 9, C.F. 80001550401, rappresentata dal Vice-Presidente pro tempore CRISTINA NICOLETTI, nata a [REDACTED];
- **COMUNE DI CESENATICO**, con sede in Cesenatico, Via Marino Moretti n. 4, C.F. 00220600407, rappresentato dal Sindaco pro tempore MATTEO GOZZOLI, nato a [REDACTED];
- **AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE (AUSL) DELLA ROMAGNA**, con sede in Ravenna, Via De Gasperi n. 8, C.F. 02483810392, rappresentata dal Direttore Generale TIZIANO CARRADORI, nato a [REDACTED]

del traffico veicolare sono proporzionalmente venute meno le condizioni di sicurezza necessarie per consentire ai più giovani di allenarsi in sicurezza, fruendo di un ambiente salubre e accessoriato;

—per queste ragioni la realizzazione di un impianto sportivo per la pratica del ciclismo nelle sue diverse forme e di altre discipline all'aria aperta, darebbe l'opportunità a tutti gli appassionati delle due ruote e soprattutto ai più giovani di allenarsi in condizioni di sicurezza, disponendo di una struttura peraltro adeguata anche in relazione alla possibilità di organizzare eventi di natura sportiva;

Verificato che:

—nel territorio comunale non è attualmente presente un impianto sportivo avente le caratteristiche sopra descritte; neppure è presente nel territorio provinciale né sulla costa romagnola;

—la volontà di realizzare tale opera è indicata quale indirizzo del mandato amministrativo (*"Cesenatico città dello sport"*) ed è altresì richiamata nel Documento Unico di Programmazione 2018-2020;

—con deliberazione n. 64 del 20 settembre 2017 recante *"Primo atto di indirizzo per la programmazione del territorio"*, il Consiglio

comunale di Cesenatico ha assunto fra i propri obiettivi strategici il potenziamento dei centri sportivi ed in particolare realizzazione di un impianto sportivo all'aperto di tipo polivalente, comprensivo di ciclodromo, pista per pattinaggio e percorso per mountain bike;

Dato atto che:

—con deliberazione n. 1944 del 4 dicembre 2017 la Giunta regionale dell'Emilia - Romagna ha approvato l' *"Avviso pubblico per la presentazione di progetti volti alla qualificazione e al miglioramento del patrimonio impiantistico regionale. Modalità e criteri per la presentazione delle domande, la concessione dei contributi e l'attuazione dei progetti"* che disciplina, in attuazione del punto 9 del Programma regionale triennale 2015 - 2017 per l'impiantistica e per gli spazi sportivi, pubblici e di uso pubblico, destinati alle attività motorio sportive, approvato con deliberazione dell'Assemblea legislativa n. 34 del 30 settembre 2015, la concessione di contributi a sostegno della realizzazione di progetti volti al miglioramento e alla qualificazione del patrimonio impiantistico regionale;

—il bando prevedeva in particolare il requisito della

"proprietà pubblica" dei terreni interessati dalla proposta progettuale;

—l'Amministrazione comunale ha pertanto partecipato al suddetto bando proponendo la realizzazione di un impianto sportivo polivalente all'aperto sulle aree di proprietà pubblica - ancorché non integralmente del Comune di Cesenatico - ubicate in prossimità del polo scolastico di Villamarina, fra la Strada statale n. 16 "Adriatica" e la Via Litorale Marina, sulla base del progetto definitivo approvato in linea tecnica dalla Giunta comunale con deliberazione n. 40 del 19 febbraio 2018;

—l'area individuata di interesse, dall'Amministrazione comunale, per la realizzazione dell'impianto sportivo in oggetto, di ampiezza complessivamente pari a 95.677 mq, è catastalmente identificata al foglio catastale n. 40, articolata come segue:

- part. nn. 17, 18, 905, 907, 925, 935, 2119, 2121, 2128 di proprietà dell'AUSL Romagna per una superficie complessivamente pari a 36.443 mq;
- part. nn. 20, 943 di proprietà dell'ASP Cesena Valle Savio per una superficie complessivamente pari a 35.975 mq;
- part. n. 933 di proprietà di ANAS per una

superficie complessivamente pari a 2.308 mq;

- part. nn. 908, 2129 di proprietà del Comune di Cesenatico per una superficie complessivamente pari a 20.951 mq;

—la proprietà della suddetta area non è pertanto nella piena disponibilità dell'Amministrazione comunale, ma risulta distribuita fra i seguenti enti pubblici:

- AUSL Romagna, per 36.443 mq;
- ASP Valle Savio, per 35.975 mq;
- ANAS, per 2.308 mq;

—ferma restando la porzione di proprietà ANAS, di modesta estensione (incidente per il 3%) e sita al margine dell'ambito individuato, sulla quale il progetto di impianto sportivo, al momento, non va ad interagire, è obiettivo dell'Amministrazione comunale ricercare un accordo con gli altri enti interessati al fine di acquisire le aree in oggetto;

—nelle more della formalizzazione di un accordo circa l'acquisizione, da parte del Comune di Cesenatico, delle aree interessate alla realizzazione del suddetto impianto sportivo, si è reso necessario acquisire il consenso alla partecipazione al bando dagli altri Enti proprietari;

—a tal fine, preliminarmente alla partecipazione al

bando, è stato sottoscritto in data 16 febbraio 2018 un Protocollo di Intesa fra il Comune di Cesenatico, l'AUSL Romagna e l'ASP Cesena Valle Savio per la definizione delle attività propedeutiche alla realizzazione dell'impianto sportivo polivalente all'aperto, con il quale le Parti hanno garantito, nel rispetto della reciproca autonomia istituzionale, piena collaborazione per l'ottimale realizzazione dei contenuti del Protocollo medesimo, assicurando la partecipazione alle riunioni che si sarebbero tenute presso le sedi dei firmatari e predisponendo gli atti necessari ai fini del conseguimento dell'accordo di programma ai sensi dell'art. 60 della legge regionale n. 24 del 2017, ovvero avvio di altro procedimento amministrativo agli effetti equivalente, teso alla cessione/acquisizione e/o valorizzazione urbanistica delle aree e/o degli immobili di proprietà degli Enti in premessa indicati coerentemente alla *mission* territoriale di ciascun Ente e con il fine specifico, per l'Amministrazione comunale, di poter dare luogo alla realizzazione di un impianto sportivo all'aperto polivalente. In particolare:

- il Comune di Cesenatico si è impegnato a coordinare le attività necessarie alla predisposizione

- dell'accordo di programma, coinvolgendo tempestivamente anche la Provincia di Forlì - Cesena quale soggetto deputato all'approvazione della variante urbanistica generata dall'accordo suddetto;
- l'AUSL Romagna e l'ASP Valle Savio, nelle more della formalizzazione dell'accordo di programma hanno consentito al Comune di Cesenatico di partecipare all'avviso pubblico di cui alla deliberazione della Giunta regionale n. 2087/2017 proponendo il progetto di impianto sportivo che interessa le aree di proprietà dei suddetti Enti come descritto nelle premesse;
 - l'AUSL Romagna si è impegnata a inserire la cessione del bene interessato dall'intervento (già autorizzata con provvedimento della Giunta regionale dell'Emilia - Romagna 28 novembre 2005, n. 1943) nei piani di investimento aziendali la cui approvazione da parte della Regione costituisce, a tutti gli effetti, condizione indispensabile alla cessione; salvo il verificarsi della condizione di cui sopra, si darà corso al trasferimento dei beni solamente dopo l'entrata in vigore della necessaria variante urbanistica;
 - l'AUSL Romagna, come da precise direttive regionali sull'impiego del patrimonio immobiliare, si è

impegnata altresì ad utilizzare i beni acquisiti in permuta e/o i proventi derivanti dalla successiva alienazione dei beni oggetto di trasformazione urbanistica per sviluppare la propria attività istituzionale e gli investimenti previsti nei propri atti programmatici;

—con deliberazione della Giunta regionale n. 1144 del 16 luglio 2018 recante *"Approvazione graduatorie relative all'Avviso pubblico per la presentazione di progetti volti alla qualificazione e al miglioramento del patrimonio impiantistico sportivo regionale approvato con D.G.R. n. 1944/2017"*, come parzialmente modificata dalla D.G.R. n. 1203 del 30 luglio 2018 (e conseguente determinazione del dirigente del Servizio Turismo, Commercio e Sport), al Comune di Cesenatico è stato riconosciuto il contributo massimo erogabile, pari a 499.997,50, corrispondente al 50% della spesa complessiva;

Riconosciuto dalle parti che:

—la dotazione pubblica che l'Amministrazione comunale intende realizzare, costituente opera di urbanizzazione secondaria ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10, rappresenta un indubbio arricchimento delle possibilità fruibili per lo sport ed il tempo libero che, per le sue specifiche

caratteristiche, non trova eguali all'interno del territorio provinciale e lungo la costa regionale;

—l'accrescimento di dotazioni pubbliche di tale specie, che concorre alla promozione della salute pubblica ed è stimolo ai processi di coesione sociale, persegue indubbiamente finalità strategiche condivise ed assunte da ciascun Ente partecipante al citato Protocollo di Intesa;

—è interesse condiviso delle Parti collaborare al fine di ricercare le migliori condizioni per la cessione al Comune di Cesenatico delle aree che l'Amministrazione intende destinare alla realizzazione dell'impianto sportivo oggetto della presente intesa, massimizzando al contempo gli interessi di AUSL Romagna e ASP Valle Savio attraverso una congrua valorizzazione del loro patrimonio disponibile nell'ottica di pervenire ad un esito finale che possa consentire di implementare le strategie di investimento proprie di ciascun Ente;

Premesso inoltre che:

—con legge regionale dell'Emilia - Romagna 21 novembre 2013 n. 22 è stata istituita, a far data dal 1 gennaio 2014, l'Azienda Unità Sanitaria Locale (AUSL) della Romagna cui è stato trasferito il patrimonio immobiliare delle preesistenti Aziende sanitarie di

Forlì, Cesena, Ravenna e Rimini; con la medesima legge regionale è stata salvaguardata la consistenza patrimoniale degli ambiti territoriali di rispettiva provenienza attraverso la specifica previsione che "In caso di dismissione definitiva del patrimonio, i relativi proventi sono reinvestiti in favore dei territori in cui si trovavano i beni alienati e per potenziare la qualità dei servizi ivi presenti";

—l'AUSL Romagna, in coerenza con le linee d'indirizzo per la riorganizzazione ospedaliera approvate dalla Conferenza territoriale sociale e sanitaria della Romagna in data 9 gennaio 2017 intende procedere con la concentrazione delle attività nei plessi ospedalieri ove sono possibili sinergie tra attività territoriali e ospedaliere in un'ottica di costruzione e potenziamento delle case della salute;

—nel Comune di Cesenatico è presente un nosocomio ove sono in corso di lavori di adeguamento in linea con le politiche sopra descritte e presso il quale è necessario risolvere la criticità legata alla dotazione di parcheggi dedicati;

—l'AUSL Romagna, in concerto con le amministrazioni locali, intende valorizzare il proprio patrimonio disponibile ed indisponibile allo scopo di finanziare interventi strutturali e di ammodernamento tecnologico;

—l'ASP Cesena Valle Savio, d'altra parte, è tenuta alla conservazione e valorizzazione del proprio patrimonio disponibile ed indisponibile come previsto dalla Regione Emilia - Romagna con deliberazione dell'Assemblea legislativa n. 624 del 2004;

—stante quanto sopra, già a partire da luglio 2017, è stato avviato un confronto fra le Parti finalizzato alla valutazione congiunta dei diversi interessi in gioco;

Visto che:

—l'AUSL Romagna ha interesse alla massima valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare disponibile e alla graduale dismissione dello stesso per concorrere, con il ricavato, al finanziamento dei propri programmi di investimento in strutture sanitarie; come previsto dalla legge regionale 21 novembre 2013, n. 22, istitutiva dell'AUSL medesima, i proventi derivanti dalla dismissione del patrimonio sono da destinarsi alla riqualificazione strutturale, tecnologica ed impiantistica a favore dei servizi assistenziali nell'ambito territoriale in cui si trovano i beni dismessi;

—in quest'ottica l'AUSL Romagna, nel rispetto della propria programmazione del sistema dei servizi sanitari, valuta positivamente la cessione al Comune di

Cesenatico delle aree interessate dalla progettazione dell'impianto sportivo di cui sopra, nell'ambito di una più ampia operazione di perequazione urbanistica che consenta all'Azienda la possibilità di acquisire parte delle aree comunali adiacenti al presidio ospedaliero contestualmente al cambio di destinazione d'uso del Distretto sanitario di Cesenatico da struttura sanitaria a struttura residenziale, e/o al cambio di destinazione d'uso di altre aree di proprietà;

—l'ASP Cesena Valle Savio è tenuta alla massima valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare disponibile anche al fine di concorrere, con il ricavato, al finanziamento dei propri programmi di investimento e, nell'ottica dell'operazione perequativa sopra descritta, è interessata al cambio di destinazione d'uso dell'area di proprietà sita nella frazione di Villamarina in adiacenza all'area oggetto dell'impianto sportivo;

Visto altresì che:

—l'ASP Cesena Valle Savio è dotata di personalità giuridica di diritto pubblico, di autonomia statutaria, gestionale, patrimoniale, contabile e finanziaria, nell'ambito delle norme e dei principi stabiliti dalla legge regionale e dalle successive indicazioni regionali, e non ha fini di lucro e svolge la propria

attività secondo criteri di efficienza, di efficacia e di economicità, nel rispetto del pareggio di bilancio da perseguire attraverso l'equilibrio dei costi e dei ricavi;

—l'Azienda suddetta concorre alla definizione della programmazione del sistema integrato di interventi e servizi sociali territoriali nel rispetto di quanto previsto dalla legge regionale 12 marzo 2003, n. 2 e svolge le proprie attività secondo le esigenze della pianificazione locale, erogando servizi per l'ambito territoriale del Distretto di Cesena Valle Savio, che comprende i seguenti Comuni soci: Bagno di Romagna, Cesena, Mercato Saraceno, Montiano, Sarsina e Verghereto;

—l'Azienda è inserita nel sistema regionale di interventi e servizi sociali definito dalla legge regionale ed organizza ed eroga servizi alla persona in ambito multisettoriale ispirando ed orientando la propria azione alle seguenti finalità:

- fornire assistenza alle persone in condizione di non autosufficienza;
- favorire la vita autonoma e indipendente delle persone disabili e in condizione di insufficienza psico-motoria e/o in stato di disagio socio economico;

- valorizzare il ruolo della famiglia favorendola e sostenendola nei suoi compiti di cura;
- prevenire e rimuovere lo stato di bisogno e di abbandono in cui versano i minori ed i giovani in condizioni di marginalità sociale;
- favorire e promuovere lo sviluppo educativo, sociale e psico-fisico dei minori e dei giovani, sostenendone i percorsi di istruzione, di orientamento e di inserimento sociale e lavorativo anche attraverso l'erogazione di borse di studio;
- prevenire e contrastare le condizioni sociali e culturali che possono favorire situazioni di disagio socio economico;
- realizzare eventi di natura culturale e ricreativa per favorire la crescita individuale e la socializzazione delle persone.

Dato atto che:

— in termini di strumentazione urbanistica, il Comune di Cesenatico è dotato di:

- Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato dalla Giunta provinciale sensi dell'art. 14 della L.R. 47/1978 con deliberazione n. 705 del 19 dicembre 2000, a cui sono seguite numerose varianti parziali;
- Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), approvato dal Consiglio provinciale con deliberazione del n.

146 del 19 luglio 2010, ai sensi del combinato disposto dell'art. 21 e dell'art. 32 della legge regionale 20/2000;

➤ con deliberazione della Giunta comunale n. 240 del 27 novembre 2020 è stata altresì assunta, ai sensi dell'art. 45, comma 2, della legge regionale 24/2017, la proposta di Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) da sottoporre all'organo consiliare per la adozione, avendo già proceduto alla pubblicazione ed all'esame delle osservazioni presentate;

— antecedentemente alla conclusione del procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della legge regionale 24/2017 ratificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 63 dell'8 agosto 2019, costituente anticipazione del presente accordo per le ragioni di seguito illustrate, il P.R.G. attribuiva all'area interessata dalla realizzazione dell'impianto sportivo le seguenti destinazioni d'uso:

- in parte a comparto destinato a funzioni produttive ed assoggettato a piano particolareggiato (P.P.) identificato con il n. 17 di cui all'art. 168 delle Norme Tecniche di Attuazione, il cui più ampio perimetro si estende anche sulla porzione di territorio più a nord;
- in parte a zona "G" per attrezzature pubbliche e

di interesse generale di cui all'art. 164 delle Norme Tecniche di Attuazione, comprendente nello specifico: zona "G1/b1" - aree destinate ad impianti pubblici per il gioco, lo sport e le attività ricreative e di ristoro inserite nel verde; zona "G2" - verde pubblico; zona "G3" - parcheggio pubblico;

- in minima quota a zona "Fa" per attrezzature pubbliche e di interesse generale a livello comunale e comprensoriale di cui all'art. 163 delle Norme Tecniche di Attuazione;

—in termini proprietari:

- le aree di proprietà dell'AUSL Romagna sono prevalentemente ricomprese entro il P.P. n. 17 (35.973 mq), fatta eccezione per un'area di modestissime dimensioni identificata come zona "Fa" (470 mq);
- le aree di proprietà dell'ASP Cesena Valle Savio sono ricomprese entro il P.P. n. 17 per 18.400 mq; le restanti sono identificate come zona "G2" (11.615 mq) e zona "G3" (5.960 mq);
- le aree di proprietà di ANAS sono ricomprese integralmente entro il P.P. n. 17 (2.308 mq);
- solo le aree già di proprietà del Comune di Cesenatico presentano una destinazione

urbanistica congrua, ovvero "G1/b1";

— nel P.S.C. l'area prevista per la realizzazione dell'impianto è ricompresa entro un più ampio ambito da riqualificare (A-11) identificato con il n. 8 e denominato "Villamarina", in aderenza al margine ovest del quartiere di Villamarina, sviluppato lungo la fascia di territorio ricompresa fra la Strada Statale n. 16 ed il tessuto urbano, da Via 1° Maggio allo svincolo della strada statale in prossimità di Via Pisciatello, per una estensione complessivamente pari a 243.500 mq. L'obiettivo principale che il P.S.C. demanda alla trasformazione dell'ambito *"è la forte polarizzazione delle dotazioni pubbliche mediante il loro accrescimento di gamma ed il potenziamento delle strutture sportive esistenti, associata all'innalzamento del livello di protezione degli impatti ambientali dovuti al prospiciente tratto di S.S. 16. [...] A tali compiti principali si associa la nuova capacità insediativa privata a prevalente destinazione residenziale, che dovrà essere incardinata su una rinnovata e potenziata viabilità di penetrazione associata al Canale Venone"*;

— i tentativi di alienare l'area di proprietà dell'AUSL Romagna esperiti dall'ex-AUSL Cesena nel corso degli anni, con asta pubblica, e con trattativa

privata preceduta da avviso pubblico, tutti deserti, hanno evidenziato come la destinazione d'uso attribuitale dal P.R.G. (in comparto unitario di tipo produttivo) abbia reso l'area inappetibile sul mercato immobiliare. Tale destinazione urbanistica, pertanto, anziché produrre un aumento del valore patrimoniale, si è progressivamente rivelata come un costo gravante sul bilancio aziendale in termini di ICI prima e IMU poi. Per tal motivo l'ex-AUSL di Cesena, in fase di approvazione del P.S.C., aveva presentato osservazione con la quale, nell'ipotesi di revisione della destinazione di "comparto produttivo" e di previsione di un piano di riqualificazione urbana con funzioni pubbliche da implementare, proponeva la cessione gratuita al Comune dell'area in questione, a fronte del riconoscimento di diritti edificatori su altre aree di proprietà AUSL Romagna;

—stante ciò, è stata valutata la possibilità di acquisire le aree individuate dall'Amministrazione comunale come idonee, per contesto e dimensioni, alla localizzazione dell'impianto sportivo in oggetto a mezzo di accordo di programma in variante agli strumenti urbanistici comunali da sottoscrivere tra le Parti ai sensi dell'art. 60 della legge regionale n. 24 del 2017 in applicazione del principio di perequazione

urbanistica;

—l'accordo di programma ha la finalità di definire i termini e le condizioni di acquisizione, da parte del Comune di Cesenatico, delle aree individuate per la realizzazione dell'impianto sportivo prevedendo, nell'ambito di una più ampia operazione di perequazione urbanistica, la cessione di altre aree e/o immobili di proprietà comunale ovvero una diversa possibilità di trasformazione urbanistica di altre aree e/o immobili di proprietà di AUSL Romagna e ASP Valle Savio, naturalmente in coerenza con il sistema della pianificazione sovraordinata e compatibilmente con i principi della sostenibilità;

—la positiva conclusione dell'accordo di programma comporterà approvazione di variante alla vigente strumentazione urbanistica (P.R.G. e P.S.C.) finalizzata a rendere conforme all'uso l'area prevista per la realizzazione dell'impianto sportivo, nonché a perfezionare le forme di valorizzazione immobiliare di cui sopra;

—le aree di proprietà ANAS saranno comunque oggetto di separata verifica ed eventuale procedura di acquisizione nelle modalità previste dalla legge, stante la loro non immediata interferenza sul progetto; si richiama a tal fine il parere preventivo per

concessione in uso a titolo oneroso rilasciato da ANAS
in data 5 gennaio 2018 (prot. n. 8700);

Valutato che:

—la costruzione dell'accordo di programma per
l'acquisizione delle aree per la realizzazione
dell'impianto sportivo debba assumere, quale punto
di partenza, la valutazione economica degli immobili
oggetto di cessione e/o valorizzazione al fine di
addivenire al sostanziale bilanciamento dei
rispettivi interessi;

—poiché il tempo per la costruzione e la condivisione
di dette stime e la successiva formalizzazione delle
cessioni e/o valorizzazioni, nell'interesse di
ciascun Ente, avrebbe richiesto tempi non brevi,
stante l'urgenza di poter dare inizio ai lavori
entro la scadenza prevista dal bando (fatta poi
salva la proroga successivamente intervenuta che ha
procrastinato il termine di scadenza per assumere le
obbligazioni giuridicamente vincolanti al
31.12.2021, si è deciso di suddividere il
complessivo procedimento amministrativo in due
procedimenti distinti, aventi tempi di conclusione
differenti ma convergenti ai medesimi obiettivi:

1) PROCEDIMENTO UNICO ai sensi dell'art. 53 della
legge regionale 24/2017 per l'approvazione del

progetto definitivo dell'opera contestualmente all'approvazione della variante urbanistica dell'area destinata all'impianto sportivo in località Villamarina, rendendola così già conforme all'uso previsto;

2) ACCORDO DI PROGRAMMA ai sensi dell'art. 60 della legge regionale 24/2017 per l'acquisizione delle aree destinate all'impianto sportivo, mediante:

- definizione del valore delle aree da acquisire;
- definizione del valore delle aree e/o immobili proposti in cessione/acquisizione;
- definizione del valore di possibili valorizzazioni urbanistiche, fatta salva la sostenibilità delle previsioni;

— a seguito della conclusione del procedimento unico sopra richiamato con ratifica del Consiglio comunale n. 63 dell'8 agosto 2019, la destinazione d'uso dell'area di interesse è stata quindi modificata riconoscendola quale zona "G1/b1", ovvero area destinata ad impianti pubblici per il gioco, lo sport e le attività ricreative inserite nel verde;

Dato atto che:

— la costruzione dell'accordo di programma non può prescindere dalla necessità di bilanciare l'acquisizione, da parte del Comune di Cesenatico,

delle aree individuate per la realizzazione dell'impianto sportivo attraverso una più ampia operazione di perequazione urbanistica,

— tale percorso ha pertanto richiesto la definizione e condivisione, fra le Parti, dei valori sottesi alle acquisizioni, cessioni e valorizzazioni immobiliari individuate a seguito degli impegni assunti con il Protocollo di intesa del 16 febbraio 2018;

— tale percorso ha pertanto richiesto la definizione e condivisione, fra le Parti, dei valori sottesi all'operazione di perequazione urbanistica funzionale alla realizzazione dell'impianto sportivo di cui in oggetto, a seguito degli impegni assunti con il Protocollo di intesa del 16 febbraio 2018, -

— a tal fine, è stata istituita una apposita Commissione per la valutazione tecnico-estimativa degli immobili oggetto di cessione e/o valorizzazione, composta da un rappresentante per ciascuna (Comune di Cesenatico, AUSL Romagna e ASP Cesena Valle Savio) e presieduta da un quarto componente avente specifica professionalità ed esperienza nell'ambito delle valutazioni economico-territoriali, individuato unanimemente nell'ing. Roberto Maria Brioli, quale presidente e coordinatore del gruppo di lavoro, attestandone

l'esito finale, anche in relazione alla necessità di sottoporre le acquisizioni al parere di congruità posto in capo all'Agenzia del Demanio;

—la suddetta Commissione è stata costituita mediante sottoscrizione di apposito verbale in data 11 aprile 2019, al quale precedono i seguenti atti:

- determinazione del Segretario Generale del Comune di Cesenatico n. 330 dell'11 aprile 2019, con la quale è individuata quale componente della Commissione l'ing. Simona Savini, dirigente del Settore 4 "Sviluppo del Territorio";
- determinazione del Direttore dell'U.O. Progettazione e Sviluppo Edilizio dell'AUSL Romagna n. 1238 del 12 aprile 2019, con la quale è individuata quale componente della Commissione l'ing. Elena Masinelli, dirigente tecnico presso la U.O. Progettazione e Sviluppo Edilizio dell'AUSL Romagna;
- deliberazione del Consiglio di Amministrazione dell'ASP Cesena Valle Savio n. 15 del 27 marzo 2019 con la quale, per il proprio Ente, è stato individuato come membro della Commissione il direttore dott. Alessandro Strada;

—la Commissione suddetta, previo sopralluogo congiunto delle aree e degli immobili oggetto di

accordo, ha operato in forma concertata, producendo ad esito del lavoro svolto la seguente documentazione agli atti (elaborato B. "Valutazioni tecnico-estimative"):

- valutazione tecnico-estimativa di bene di proprietà ASP Cesena Valle Savio in località Villamarina;
- valutazione tecnico-estimativa per la valorizzazione di un'area, da parcheggio a edificabile di proprietà ASP Cesena Valle Savio in località Villamarina;
- valutazione tecnico-estimativa di bene di proprietà AUSL Romagna in località Villamarina;
- valutazione tecnico-estimativa di bene di proprietà AUSL Romagna in località Bagnarola;
- valutazione tecnico-estimativa per la valorizzazione di bene di proprietà AUSL Romagna - distretto socio sanitario;
- valutazione tecnico-estimativa per la valorizzazione di un'area, da verde a edificabile di proprietà AUSL Romagna in località Bagnarola;
- valutazione tecnico-estimativa di bene di proprietà Comune di Cesenatico in località Piscina/Ospedale;
- valutazione tecnico-estimativa di bene di

proprietà Comune di Cesenatico in località
Ponente;

—la valutazione tecnico-estimativa inerente alla
valorizzazione urbanistica delle aree e/o immobili
oggetto di accordo è stata condotta in coerenza alle
disposizioni di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-
ter, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed alla
deliberazione dell'Assemblea legislativa dell'Emilia
- Romagna n. 186 del 20 dicembre 2018, commisurando
il corrispettivo da assumere nel 50% del maggior
valore generato sulle aree e/o immobili in variante
urbanistica;

—con nota del 12 febbraio 2020 (prot. n. 5753) il
Comune di Cesenatico ha sottoposto all'Agenzia del
Demanio richiesta di verifica di congruità del
valore di acquisto dei beni rispettivamente oggetto
di acquisizione;

—con comunicazione del 12 febbraio 2020, assunta al
prot. n. 5863, l'Agenzia del Demanio ha informato
l'Amministrazione comunale che *"come previsto
dall'art. 57, comma 2, lett. f) del D.L. 124/2019,
convertito con modifiche e integrazioni dalla L.
157/29019, a decorrere dall'anno 2020, cessa di
applicarsi alle regioni, alle province autonome di
Trento e di Bolzano, agli enti locali e ai loro*

organismi ed enti strumentali, come definiti dall'art. 1, comma 2, del D.Lgs. 23 giugno 2011, n. 118, nonché ai loro enti strumentali in forma societaria, l'art. 12, comma 1-ter del D.L. n. 98/2011. Pertanto il richiesto parere non è dovuto";

—con nota del 20 febbraio 2020, l'AUSL Romagna ha sottoposto all'Agenzia del Demanio analogha richiesta di verifica di congruità del valore di acquisto dei beni rispettivamente oggetto di acquisizione e con nota dell'Agenzia del Demanio del 23 dicembre 2020, prot Ausl. 2020/0351430 del 24 dicembre 2020, sono pervenuti i verbali della Commissione di Congruità con valutazione positiva dei valori stimati dei beni in acquisizione dalla Ausl della Romagna e relativi alle due aree in località Piscina/Ospedale e in località Zadina;

Considerato che:

—dalla fattiva collaborazione tra gli enti sottoscrittori il presente accordo di programma può derivare un indubbio vantaggio collettivo; è inoltre interesse semplificare l'attività amministrativa degli enti locali nel realizzare dotazioni pubbliche ed incentivare le forme che agevolano il reperimento di risorse a tal fine destinabili, con conseguente beneficio per la diffusione della pratica sportiva

per tutti;

Dato atto che:

—contestualmente alla presente proposta di accordo di programma è stato predisposto il Rapporto Ambientale ai fini della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ai sensi del combinato disposto degli artt. 13-18 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i. e dell'art. 18 della legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24;

—dovranno essere acquisite, all'interno del progetto, le eventuali prescrizioni emergenti ad esito delle procedure di valutazione ambientale, al fine garantirne la sostenibilità;

—il Consiglio comunale con deliberazione n.13 del 7 aprile 2020 ha espresso l'assenso preliminare all'accordo ai sensi dell'art. 60, comma 3, della legge regionale 24/2017 autorizzando il Sindaco a dare corso al procedimento;

—l'Azienda USL della Romagna con deliberazione n.174 del 28 luglio 2020 ha espresso l'assenso preliminare all'accordo ai sensi dell'art. 60, comma 3, della legge regionale 24/2017;

—ai sensi dell'art. 11, comma 1, lett. H, dello Statuto dell'ASP Cesena Valle Savio, l'Assemblea dei Soci, con deliberazione n.2 del 13 maggio 2020, ha

- espresso il proprio assenso preliminare all'accordo;
- il Consiglio della Provincia di Forlì-Cesena è stato informato, ai sensi dell'art. 53 dello Statuto provinciale, nella seduta del 7 febbraio 2020, della proposta di accordo di programma in variante agli strumenti urbanistici comunali, per le finalità ed i motivi sopra esplicitati;
- ai sensi dell'art. 60, comma 3, della legge regionale n. 24 del 2017, il Presidente della Provincia di Forlì - Cesena, con decreto prot. n. 10446/2020 del 15 maggio 2020, ha espresso il proprio assenso preliminare all'accordo, in particolare per gli aspetti di variante agli strumenti urbanistici comunali;
- il Sindaco del Comune di Cesenatico, con lettera prot. n. 25985/2020 del 27 luglio 2020, ha indetto la Conferenza preliminare ai sensi dell'art. 60, comma 3, della legge regionale n. 24 del 2017, convocando tutti i soggetti pubblici interessati alla conclusione dell'accordo di programma al fine di verificare il consenso unanime delle Parti;
- come da verbale agli atti del Comune di Cesenatico, il giorno 29 luglio 2020, presso la sede municipale, si è riunita la Conferenza preliminare, che si è conclusa con il raggiungimento del consenso unanime

dei soggetti interessati, i quali, in detta sede, hanno sottoscritto la proposta di accordo di programma di seguito riportata;

—in tale sede e nelle more Conferenza conclusiva prevista dall'art. 60, comma 7, della legge regionale n. 24 del 2017:

- le parti si sono impegnate a perfezionare i contenuti dell'Accordo che si fossero eventualmente resi necessari a seguito della verifica da parte dell'Agenzia del Demanio della congruità delle valutazioni tecnico-estimative con riferimento alle aree e/o immobili che sono acquisiti al patrimonio indisponibile e/o disponibile del Comune di Cesenatico e dell'AUSL Romagna;
- il Presidente della Provincia di Forlì - Cesena ha impegnato in particolare l'ente rappresentato ad espletare la prevista procedura di valutazione ambientale (V.A.S.) ai sensi del combinato disposto degli artt. 13-18 del decreto legislativo 152/2006 e s.m.i.;
- il Direttore dell'AUSL Romagna ha impegnato in particolare l'ente rappresentato a:
- richiedere la necessaria autorizzazione alla Regione Emilia - Romagna rispetto alla quale sono

subordinati l'acquisizione e la cessione delle aree da parte dell'AUSL medesima;

- demandare a successivo atto deliberativo il trasferimento al patrimonio disponibile aziendale del Distretto di Cesenatico sito in Cesenatico, largo San Giacomo, avendo allo scopo acquisito il parere favorevole della Conferenza Territoriale Socio Sanitaria della Romagna previsto dall'art. 2, comma 4, della legge regionale n. 22 del 2013, espresso nella seduta del 24 ottobre 2019;
- consegnare al Comune di Cesenatico, anticipatamente rispetto ai termini di sottoscrizione del rogito notarile previsti dall'accordo preliminare ed in concomitanza con la sottoscrizione preliminare del medesimo, il podere Folletta, distinto al Foglio 40, con le particelle 17, 18, 905, 907, 925, 935, 2119, 2121, 2128 avente superficie complessiva pari a mq. 36.443, a fronte della corresponsione dell'indennità di occupazione anticipata di €/anno 13.345,45 (così parametrata sulla base del relativo importo IMU e del canone di affitto cessante), per tutto il tempo intercorrente tra la data della consegna anticipata e la data di sottoscrizione del rogito, autorizzando il Comune di Cesenatico ad eseguire

sullo stesso le opere di pubblica utilità previste dal presente Accordo (impianto sportivo polivalente all'aperto di cui alla deliberazione consiliare n. 63 dell'8 agosto 2019);

➤ il Presidente dell'ASP Cesena Valle Savio impegna in particolare l'ente rappresentato a:

➤ consegnare al Comune di Cesenatico, anticipatamente rispetto ai termini di sottoscrizione del rogito notarile previsti dall'accordo preliminare ed in concomitanza con la sottoscrizione preliminare del medesimo, il lotto di terreno di cui al Foglio 40, part. 943 e 20, avente superficie complessiva pari a mq. 35.975, a fronte della corresponsione dell'indennità di occupazione anticipata di €/anno 13.174,07 (così parametrata sulla base del relativo importo IMU e del canone di affitto cessante), per tutto il tempo intercorrente tra la data della consegna anticipata e la data di sottoscrizione del rogito, autorizzando il Comune di Cesenatico ad eseguire sullo stesso le opere di pubblica utilità previste dal presente accordo (impianto sportivo polivalente all'aperto di cui alla deliberazione consiliare n. 63 dell'8 agosto 2019);

Dato inoltre atto che:

- =—la Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio ha espresso parere nella seduta del 7 aprile 2020;
- =—l'avviso dell'avvenuta conclusione dell'accordo preliminare è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna n.292 del 19.08.2020 periodico (Parte seconda), sul sito web del Comune di Cesenatico, sul sito web della Provincia di Forlì - Cesena e su quello degli altri Enti pubblici partecipanti all'accordo;
- =—tale avviso è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna anche ai fini della procedura di Valutazione Ambientale Strategica;
- =—la proposta di Accordo di programma, corredata dagli elaborati di variante urbanistica e dal rapporto ambientale redatto ai fini della VAS, come elencati all'articolo 14, è stata depositata nelle sedi del Comune di Cesenatico e della Provincia di Forlì - Cesena per sessanta giorni dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna, di cui all'ultimo punto precedente;
- =—gli elaborati, il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica dello stesso sono stati pubblicati, ai sensi dell'art. 14, comma 1 del decreto legislativo

n. 152 del 2006 e s.m.i., per il medesimo periodo di sessanta giorni dalla data di pubblicazione sul BUR, anche sui siti web del Comune di Cesenatico e della Provincia di Forlì - Cesena;

— in data 18 ottobre 2020 si è concluso il periodo di deposito della proposta di Accordo di programma senza che siano pervenute osservazioni;

— la Provincia di Forlì - Cesena ha espletato la prevista procedura di valutazione ambientale (V.A.S.) ai sensi del combinato disposto degli artt. 13-18 del decreto legislativo 152/2006 e s.m.i., esprimendo il suo parere motivato - favorevole con prescrizioni - con decreto del Presidente n. 6 del 15 gennaio 2021;

— la Regione Emilia - Romagna, a seguito delle richieste dell'AUSL Romagna del 22 novembre 2019 e del 13 gennaio 2021, con nota del 15 febbraio 2021 (prot AUSL 2021/0042155/A) e successiva deliberazione n. 921 del 21 giugno 2021, ha autorizzato l'alienazione del podere Folletta e parte del podere Bagnarola di cui al presente Accordo al Comune di Cesenatico;

Vista la legge regionale n. 24 del 2017, ed in particolare:

l'art. 4, comma 4, lett. e), per cui fino alla

scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del P.U.G., possono essere adottati gli atti negoziali ed i procedimenti speciali di approvazione di progetti che comportano l'effetto invariante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica;

l'art. 60, disciplinante gli Accordi di programma in variante ai piani;

Tutto ciò premesso, fra le Parti si conviene e si sottoscrive il seguente accordo di programma:

Art.1 - Premesse, procedure ed effetti dell'Accordo

1. Le premesse e gli atti in esse richiamati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo di programma (di seguito richiamato solo con il termine "Accordo") e s'intendono quindi integralmente riportati.
2. L'Accordo è concluso ed approvato secondo le procedure previste dall'articolo 60 della legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24, in quanto comportante variante agli strumenti di pianificazione urbanistica del Comune di Cesenatico, nello specifico al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) ed al Piano Strutturale Comunale (P.S.C.).
3. L'approvazione dell'Accordo avviene con decreto del Presidente della Provincia di Forlì - Cesena e

produce gli effetti di variante al P.R.G. ed al P.S.C. del Comune di Cesenatico.

1—Art.2 - Oggetto dell'accordo

1. Il presente accordo è finalizzato all'acquisizione, da parte del Comune di Cesenatico, dei terreni di proprietà dell'AUSL Romagna e dell'ASP Cesena Valle Savio in località Villamarina da destinarsi alla realizzazione di un impianto sportivo polivalente all'aperto e dei terreni di proprietà dell'AUSL Romagna in località Bagnarola da destinarsi al potenziamento del parco urbano esistente. Con riferimento al suddetto impianto sportivo si richiama il progetto definitivo approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 63 in data 8 agosto 2019.
2. L'accordo è altresì finalizzato all'acquisizione, da parte dell'AUSL, dei terreni di proprietà del Comune di Cesenatico in località piscina/ospedale da destinarsi alla riqualificazione del Polo ospedaliero.
3. Le sopra elencate finalità sono conseguite, applicando in forma generalizzata l'istituto della perequazione urbanistica, e quindi riconoscendo una diversa capacità di trasformazione alle aree e/o immobili di proprietà delle Parti a fronte della

possibilità di acquisire parte di dette aree per la realizzazione di opere pubbliche ovvero opere di urbanizzazione secondaria ai sensi della legge n. 10 del 1977 e successive disposizioni. Ciò anche nell'ottica di pervenire, coerentemente con il sistema della pianificazione sovraordinata e compatibilmente con i principi della sostenibilità, ad una complessiva razionalizzazione di parti del patrimonio disponibile delle medesime.

4. L'accordo pertanto, tenuto conto delle valutazioni tecnico-estimative degli immobili individuati quali oggetto di cessione e/o valorizzazione e (come illustrate nell'elaborato B. "Valutazioni tecnico-estimative"), approva la variazione di destinazione urbanistica di aree di proprietà dell'AUSL Romagna e dell'ASP Cesena Valle Savio nel rispetto delle finalità già indicate in premessa, fatte salve le aree destinate all'impianto sportivo all'aperto, le quali, mediante il procedimento unico di cui alla deliberazione del Consiglio comunale n. 63 dell'8 agosto 2019 sono già state idoneamente conformate all'uso.
5. Con riferimento alle aree di proprietà dell'AUSL Romagna, l'accordo prevede nello specifico:

=—la cessione delle seguenti aree a favore del

Comune di Cesenatico:

- lotto di terreno di cui al Foglio 40, part. 17, 18, 905, 907, 925, 935, 2119, 2121, 2128 avente superficie pari a 36.443 mq, valutata secondo la destinazione previgente la ratifica consiliare n. 63 dell'8 agosto 2019, che prevedeva l'uso a P.P. n. 17 per funzioni produttive;
- lotto di terreno di cui al Foglio 24, part. 2136 parte avente superficie pari a 13.456 mq, attualmente destinata dal vigente P.R.G. a zona a verde pubblico "G2" e dal P.S.C. ad ambito urbano consolidato "A-10";
- la valorizzazione urbanistica delle seguenti aree:
- lotto di terreno di cui al Foglio 24, part. 2138 e 2136 parte avente superficie pari a 4.100 mq, attualmente destinata dal vigente P.R.G. a zona a verde pubblico "G2" e dal P.S.C. ad ambito urbano consolidato "A-10", per la quale si propone modifica, a mezzo di Progetto Unitario n. 72, in zona di completamento residenziale "B1" (2.500 mq), zona a verde pubblico "G2" (1.000 mq) e zona per parcheggio pubblico "G3" (600 mq);
- immobile adibito a distretto socio-sanitario su Largo San Giacomo di cui al Foglio 14, part. 57 sub. 7 avente superficie catastale pari a 982 mq,

attualmente classificato dal vigente P.S.C. tra le "attrezzature sanitarie", per il quale si propone l'attribuzione della destinazione residenziale "B1" a parità di volume;

- 6. Con riferimento alle aree di proprietà dell'ASP Cesena Valle Savio, l'accordo prevede nello specifico:
 - la cessione delle seguenti aree a favore del Comune di Cesenatico:
 - lotto di terreno di cui al Foglio 40, part. 943 e 20 avente superficie pari a 35.975 mq, valutata secondo la destinazione previgente la ratifica consiliare n. 63 dell'8 agosto 2019, che prevedeva i seguenti usi: P.P. n. 17 per funzioni produttive, parcheggio pubblico "G3", verde pubblico "G2";
 - la valorizzazione urbanistica delle seguenti aree:
 - lotto di terreno di cui al Foglio 40, part. 2450 parte e 2447 avente superficie complessiva pari a 4.900 mq, attualmente destinata dal vigente P.R.G. a zona per parcheggi pubblici "G3" e dal P.S.C. ad ambito urbano consolidato "A-10", per la quale si propone modifica, a mezzo di Progetto Unitario n. 72, in zona di completamento residenziale "B1" (2,000 mq), zona a verde privato "Vp" (1.000 mq),

zona a verde pubblico "G2" (900 mq) e zona per parcheggio pubblico "G3" (1.000 mq).

7. Con riferimento alle aree di proprietà del Comune di Cesenatico l'accordo prevede nello specifico:

—la cessione delle seguenti aree a favore dell'AUSL Romagna:

➤ lotto di terreno di cui al Foglio 3, part. 245 avente superficie pari a 404 mq, destinata dal vigente strumento urbanistico a zona residenziale di completamento "B1";

—la cessione delle seguenti aree a favore dell'AUSL Romagna:

➤ terreno in località piscina/ospedale su Via Saffi di cui al Foglio 22, part. 49 parte e 264 parte, avente superficie pari a 6.534 mq.

—la valorizzazione urbanistica delle seguenti aree a favore dell'AUSL Romagna:

➤ terreno in località piscina/ospedale su Via Saffi di cui al Foglio 22, part. 49 parte e 264 parte, avente superficie pari a 6.534 mq, destinata dal vigente strumento urbanistico in parte a parcheggio pubblico "G3" e in parte ad impianti sportivi "G1/b1", che viene modificata in zona per attrezzature pubbliche di rango sovracomunale "F", per l'ampliamento del Polo ospedaliero.

8. Con riferimento alle aree oggetto di acquisizione, cessione o valorizzazione urbanistica, si specifica che, in seguito all'approvazione del nuovo strumento urbanistico comunale (P.U.G.), di cui all'iter avviato con assunzione della proposta di Piano da parte della Giunta comunale (deliberazione n. 240 del 27 novembre 2020), per 5 anni decorrenti dalla data di approvazione dell'Accordo (decreto del Presidente del provincia di Forlì - Cesena) i soggetti attuatori potranno intervenire secondo le regole di trasformazione definite dal P.R.G.; in alternativa, dalla data di approvazione del P.U.G. potranno intervenire secondo le regole di trasformazione definite dallo stesso.

~~2~~ **Art. 3 - Approvazione della variante urbanistica**

1. L'approvazione dell'accordo determina variante al P.R.G. ed al P.S.C. del Comune di Cesenatico, come indicato nella Relazione urbanistica allegata.
2. Il decreto di approvazione è emanato dal Presidente della Provincia di Forlì - Cesena e produce i suoi effetti dalla data di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione.

~~3~~ **Art.4 - Obblighi per la realizzazione e**

l'attuazione dell'Accordo

1. Gli Enti sottoscrittori s'impegnano a:

—non modificare gli impegni assunti con l'accordo stesso;

—realizzare integralmente le attività programmate, adottando gli atti all'uopo necessari entro i termini di cui all'art. 5;

—adottare le modalità organizzative e procedurali più idonee a garantire la rapidità e la snellezza delle attività amministrative, anche al fine di superare eventuali ostacoli nell'attuazione dell'accordo.

2. Le Parti riconoscono, ai fini della programmazione degli interventi, le valutazioni tecnico-estimative definite dalla Commissione presieduta dall'ing. Roberto Maria Brioli, i cui esiti sono allegati al presente accordo; in particolare riconoscono le seguenti valutazioni:

—con riferimento alle aree di proprietà dell'AUSL Romagna:

➤ lotto di terreno di cui al Foglio 40, part. 17, 18, 905, 907, 925, 935, 2119, 2121, 2128 avente superficie pari a 36.443 mq (Piano Particolareggiato per funzioni produttive n. 17 e impianti tecnologici "Fa"): valore pari a 948.000 euro;

➤ lotto di terreno di cui al Foglio 24, part. 2136

parte avente superficie pari a 13.456 mq (zona a verde pubblico "G2"): valore pari a 62.000 euro;

➤ lotto di terreno di cui al Foglio 24, part. 2138 e 2136 parte avente superficie pari a 4.100 mq (da zona a verde pubblico "G2" a zona di completamento residenziale "B1", zona a verde pubblico "G2" e zona per parcheggio pubblico "G3"): valore pari a 193.000 euro quale maggior valore generato dalla variante urbanistica, calcolato nella misura del 50% ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001;

➤ immobile adibito a distretto socio-sanitario su Largo San Giacomo di cui al Foglio 14, part. 57 sub. 7, avente superficie catastale pari a 982 mq, (da "attrezzature sanitarie" a destinazione residenziale "B1"): valore pari a 231.000 euro (comprensivo di concessione trentennale di 90 mq di parcheggi ad uso esclusivo valutata € 74.000,00) quale maggior valore generato dalla variante urbanistica, calcolato nella misura del 50% ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001;

—con riferimento alle aree di proprietà dell'ASP

Cesena Valle Savio:

➤ lotto di terreno di cui al Foglio 40, part. 943 e 20 avente superficie pari a 35.975 mq (Piano Particolareggiato per funzioni produttive n. 17,

parcheggio pubblico "G3", verde pubblico "G2"): valore pari a 550.000 euro;

- lotto di terreno di cui al Foglio 40, part. 2450 parte e 2447 avente superficie complessiva pari a 4.900 mq (da zona per parcheggi pubblici "G3" a zona di completamento residenziale "B1", zona a verde privato "Vp", zona a verde pubblico "G2" e zona per parcheggio pubblico "G3"): valore pari a 550.000 euro quale maggior valore generato dalla variante urbanistica, calcolato nella misura del 50% ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001;

—con riferimento alle aree di proprietà del Comune di Cesenatico:

- lotto di terreno di cui al Foglio 3, part. 245 avente superficie pari a 404 mq (zona residenziale di completamento "B1"): valore pari a 194.000 euro;
- terreno in località piscina/ospedale su Via Saffi di cui al Foglio 22, part. 49 e 264 parte, avente superficie pari a 6.534 mq (da zona a parcheggio pubblico "G3" a zona per attrezzature pubbliche di rango sovracomunale "F"): valore pari a 392.000 euro.

3. Il Sindaco del Comune di Cesenatico impegna in particolare l'ente rappresentato a:

= predisporre, a seguito della positiva conclusione dell'accordo, gli atti necessari relativi alla cessione/acquisizione delle aree indicate all'art. 2;

= espletare le procedure inerenti la variante urbanistica correlata all'accordo;

riconoscere all'AUSL Romagna e all'ASP Cesena Valle Savio, con riferimento al cd. Podere Folletta (identificato al Foglio 40, part. 17, 18, 20, 40, 905, 907, 925, 935, 943, 2119, 2121, 2128), di proprietà dell'AUSL Romagna per una superficie pari a 36.443 mq, ed il terreno al Foglio 40 part. 20, 943 di proprietà dell'ASP Cesena Valle Savio per una superficie pari a 35.975 mq, un indennizzo annuale commisurato sulla base del relativo importo IMU e del canone di affitto cessato pari a:

- € 13.345,45 ad AUSL Romagna;
- € 13.174,07 ad ASP Cesena Valle Savio;

per una durata minima di anni quindici nel caso di mancata conclusione dell'accordo di programma entro il termine di cui all'art. 5, comma 1, lett. c), ovvero di sua decadenza ai sensi dell'art. 7, comma 2, salvo l'ulteriore impegno a ricercare al contempo idonee soluzioni finalizzate all'acquisizione dell'area sopra indicata.

Le somme sopra indicate, di cui al canone di affitto,

saranno soggette al previsto adeguamento ISTAT se in aumento; medesimo adeguamento in caso di modifica dei coefficienti IMU se in aumento.

4. Il Presidente della Provincia di Forlì - Cesena impegna in particolare l'ente rappresentato a emettere tempestivamente il decreto di approvazione ai sensi dell'art. 60, comma 8, della legge regionale n. 24 del 2017.

Art.5- Cronoprogramma e ripartizione degli oneri

1. Le Parti si impegnano a svolgere coerentemente le seguenti attività nel rispetto dei tempi ivi indicati:

- a) entro sei mesi dall'emanazione del decreto del Presidente della Provincia di Forlì - Cesena di approvazione dell'accordo, il Comune di Cesenatico si impegna a concludere il frazionamento di tutte le aree oggetto di cessione/acquisizione, salva la ripartizione dei rispettivi oneri tra gli enti proprietari;
- b) dall'emanazione del decreto del Presidente della Provincia di Forlì - Cesena di approvazione dell'Accordo le Parti si impegnano a predisporre la documentazione necessaria per il rogito delle aree oggetto di cessione/acquisizione e a completare il formale passaggio di proprietà

entro i successivi due anni.

2. Le spese connesse agli atti di compravendita conseguenti al perfezionamento del presente accordo saranno regolate come segue:

a) quanto alla sottoscrizione del rogito notarile avente ad oggetto il trasferimento al Comune di Cesenatico del lotto di terreno distinto al Foglio 40, part. 943 e 20, avente superficie pari a mq. 35.975, di proprietà dell'ASP Cesena Valle Savio, le spese di stipula e tutte quelle connesse e conseguenti competono al Comune di Cesenatico che espressamente se le assume;

b) quanto alla sottoscrizione del rogito notarile avente ad oggetto il trasferimento al Comune di Cesenatico del podere Folletta, distinto al Foglio 40, con le particelle 17, 18, 905, 907, 925, 935, 2119, 2121, 2128, avente superficie pari a mq. 36.443 e del terreno in località Bagnarola, distinto al Foglio 24, part. 2136 parte, avente superficie pari a mq. 13.456, di proprietà dell'AUSL Romagna, nonché il trasferimento all'AUSL Romagna del terreno in località piscina/ospedale di cui al Foglio 22, part. 49 e 264 parte, avente superficie pari a mq. 6.534 e del lotto di terreno in località Zadina di cui al

Foglio 3, part. 245 avente superficie pari a mq. 404, di proprietà del Comune di Cesenatico, le spese di stipula e tutte quelle connesse e conseguenti competono al Comune di Cesenatico e all'AUSL Romagna in parti uguali fino alla concorrenza dell'importo complessivo relativo ai beni acquisiti dall'AUSL Romagna e al solo Comune di Cesenatico, che espressamente se le assume, per la parte rimanente, corrispondente all'importo della valorizzazione dell'area residua sita in località Bagnarola e del Distretto Sanitario di Cesenatico.

~~4~~ **Art. 6 - Vigilanza sull'attuazione dell'Accordo**

1. Ai sensi dell'art. 34 comma 6, del D.Lgs. n. 267/2000, la vigilanza ed il controllo sull'esecuzione dell'accordo sono esercitati da un collegio costituito dal Sindaco, o suo delegato, del Comune di Cesenatico, che lo presiede, e da singoli rappresentanti di ciascuno degli altri soggetti firmatari, pubblici e privati, da questi rispettivamente nominati.
3. Spetta al collegio di vigilanza:
 - a) vigilare sulla tempestiva, corretta e piena attuazione dell'accordo, individuando gli ostacoli

di fatto e di diritto che si frappongono e proponendo le soluzioni idonee alla loro rimozione;

b) provvedere a puntuali periodiche verifiche circa l'attuazione dell'accordo;

c) dirimere in via bonaria le controversie che dovessero insorgere tra le parti in ordine all'interpretazione ed all'attuazione dell'accordo;

d) approvare eventuali proroghe ai termini di attuazione dell'accordo e/o altre eventuali modifiche al programma già previste come possibili dall'accordo stesso e che, pertanto, non siano sostanziali;

4. S'intendono sostanziali le seguenti modifiche che devono essere approvate secondo le modalità di approvazione dell'accordo medesimo:

—la cancellazione o la sostituzione di interventi previsti con altri non previsti, non conformi agli obiettivi del programma;

—la modificazione sostanziale del cronoprogramma degli interventi tale da procrastinare significativamente il termine ultimo previsto per la conclusione delle attività programmate coincidente con la sottoscrizione dei rogiti notarili.

5. L'insediamento del collegio avviene successivamente alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia - Romagna del decreto del Presidente della Provincia di Forlì - Cesena di approvazione dell'accordo.
6. All'atto dell'insediamento il collegio definisce l'organizzazione, le modalità, i tempi ed i mezzi necessari per il proprio funzionamento.
7. Ai fini del controllo sull'esecuzione dell'accordo, il collegio di vigilanza si avvale della consulenza tecnica dei Servizi del Comune di Cesenatico competenti per materia, nonché di quelli dell'AUSL Romagna e dell'ASP Cesena Valle Savio se da questi ritenuto necessario.
8. I soggetti che sottoscrivono l'accordo, s'impegnano a fornire al collegio di vigilanza i dati e le informazioni necessarie all'espletamento della suddetta attività di monitoraggio.

~~5~~ — **Art. 7 - Procedure per gli inadempimenti**

1. Il collegio di vigilanza, qualora accerti inadempienze a carico di uno o più dei soggetti partecipanti all'accordo assume, con decisione a maggioranza, le seguenti iniziative:
 - a) contesta l'inadempienza mediante formale diffida ad adempiere entro un congruo termine, inviata a

mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno
ovvero notificata ai sensi di legge;

b) propone al competente organo comunale l'adozione
dell'eventuale provvedimento di decadenza
dell'accordo e trasmette apposita relazione motivata
ai soggetti partecipanti al medesimo.

2. La dichiarazione di decadenza dell'accordo comporta
automaticamente anche la decadenza della variante
urbanistica di cui al precedente articolo 3 e degli
atti ad esso connessi, antecedenti e conseguenti.

3. Dalla data della dichiarazione di decadenza, di cui
al comma 1, lett. b) del presente articolo e, quindi,
della conseguente decadenza automatica della variante
urbanistica, il Comune di Cesenatico ha facoltà di
riconsiderare le determinazioni assunte con l'accordo
acquisito il consenso di AUSL Romagna e di ASP Cesena
Valle Savio e, comunque, di modificare con le
procedure di legge la previsione urbanistica
ripristinata da tale decadenza, fatti salvi gli
impegni di cui al precedente art. 4, comma 5.

~~6~~ — **Art. 8 - Decorrenza e durata dell'accordo**

1. Il presente atto raccoglie ed attesta il consenso
unanime di tutti gli intervenuti in ordine alle
determinazioni nel medesimo riportate ed è vincolante
fra le parti dalla data della sua stipulazione.

2. L'accordo approvato ha efficacia sino al trasferimento di proprietà delle aree di cui all'art. 5, comma 1, lett. c) ed all'esatto adempimento di tutte le obbligazioni stabilite dall'accordo stesso.

3. Tutti i termini indicati nel presente atto vanno computati dalla data di pubblicazione sul BURERT della Regione Emilia - Romagna dell'avviso, ai sensi dell'articolo 39, comma 3, del decreto legislativo n. 33 del 2013, contestualmente alla sua integrale pubblicazione sul sito web dell'amministrazione che ha promosso la conclusione dell'accordo ai sensi dell'art.60, comma 9, della L.R. n. 24/2017 e ss.mm.ii, salvo che il dies a quo sia diversamente stabilito per uno specifico adempimento.

Art. 9 - Controversie

1 Per ogni controversia derivante dall'esecuzione dell'Accordo, che non sia risolta in sede di collegio di vigilanza, ciascuna delle parti ha facoltà di presentare ricorso al T.A.R. competente, ai sensi del combinato disposto degli art. 11, commi 5 e 15, comma 2, della L. 7 agosto 1990, n.241 e successive modifiche.

7—Art. 10 - Allegati

1. Le parti danno atto che i seguenti documenti allegati costituiscono parte integrante e sostanziale dell'Accordo:

=—A. Relazione illustrativa dell'Accordo;

=—B. Valutazioni tecnico-estimative;

=—C. Variante urbanistica, contenente:

- Relazione tecnica;
- Estratti cartografici - che nel dettaglio riportano:
 - P.R.G. Tav. 8 - Foglio 6 - Stralcio cartografico (vigente e modificato);
 - P.R.G. Tav. 8 - Foglio 11 - Stralcio cartografico (vigente e modificato);
 - P.R.G. Tav. 8 - Foglio 14 - Stralcio cartografico (vigente e modificato);
 - P.S.C. Tav. D.1.2 - Stralcio cartografico (vigente e modificato);
 - P.R.G. Stralcio Norme Tecniche di Attuazione (stato comparato);
- Relazione geologica;
- Rapporto ambientale e sintesi non tecnica;
- Dichiarazione di sintesi.

§—Art. 11 - Spese contrattuali

1. Tutte le spese contrattuali relative alla stipula del presente Accordo sono a carico del Comune di Cesenatico.

2. Il presente Accordo è soggetto all'imposta di bollo, ai sensi della tariffa di cui al D.P.R. n.

642/72 e successive modificazioni, mentre rientra tra gli atti per i quali non vi è obbligo di richiedere la registrazione, ai sensi dell'art. 3 lett. a) della Tabella allegata al D.P.R. n. 131/86.

3. Per propria natura il presente atto non è soggetto all'applicazione dei diritti di segreteria.

~~9~~ — **Articolo 12 - Norme finali**

Gli elaborati di cui all'art. 10 sono rimasti invariati rispetto a quelli allegati in sede di conferenza preliminare. E' stato aggiunto il documento di dichiarazione di sintesi, che riporta come sono stati recepiti i pareri espressi dagli Enti.

Il presente atto, è letto dagli Enti sottoscrittori e dagli stessi sottoscritto, in segno di approvazione, accettazione e conferma.

Per la **PROVINCIA DI FORLÌ - CESENA**

Il Vice-Presidente **Cristina Nicoletti** _____

Per il **COMUNE DI CESENATICO**

Il Sindaco **Matteo Gozzoli** _____

Per l'**AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE DELLA ROMAGNA**

Il Direttore Generale **Tiziano Carradori** _____

Per l'**AZIENDA SERVIZI ALLA PERSONA CESENA VALLE SAVIO**

Il Presidente **Maria Baredi** _____