

Art. 2 Oggetto dell'accordo

Col presente atto si pattuisce la possibilità di dividere sin da ora in tre stralci svincolati e autonomamente commerciabili la porzione di territorio ricompresa nella originaria convenzione urbanistica del 17 gennaio 2008, Rep.n.6315, stipulata fra il Comune di Cesenatico e la società Immobiliare Rubino S.r.l. per l'attuazione del Piano di Intervento Operativo di Zadina Piano

11

*Uella Se* *Luovca Luovca fohue fohue*  
*Quoee cy*

apud gli uffici di via ...

Particolareggiato n.1.

Il primo stralcio riguarda la porzione a destinazione residenziale; il secondo stralcio riguarda la porzione a destinazione per attività ricettiva; il terzo stralcio riguarda il chiosco piadina realizzato su una porzione di area privata di mq 120.

Si stabiliscono, inoltre, i rapporti economici fra le parti.

### Art. 3.

1. Le parti convengono che il contenuto urbanistico del presente accordo (divisione in tre stralci) e gli obblighi da esso nascenti (obblighi di esecuzione e fideiussori) saranno vincolanti esclusivamente per il Comune di Cesenatico e per il/i soggetto/i l'aggiudicatario/i della/e vendita/e, il/i quale/i stipulerà/anno entro il termine del 31 dicembre 2023 apposite convenzioni i cui schemi si allegano al presente atto.

In caso di mancata vendita dei beni o stipula delle convenzioni entro il termine di 31 dicembre 2023 il Fallimento non ne risponderà e per l'effetto non sarà tenuto a eseguire le opere, né a corrispondere somme ad alcun titolo al Comune di Cesenatico il quale resterà libero di dettare una nuova disciplina urbanistica dell'area, secondo le mutate esigenze della Collettività locale;

2. A seguito della sottoscrizione del presente atto e prima

della stipula della/e convenzione/i a modifica/integrazione della precedente, si procederà al frazionamento per la formazione degli stralci di intervento.

Oltre ai frazionamenti catastali vengono sin da ora stabiliti gli standards urbanistici relativi ad ogni singolo stralcio.

Nel dettaglio:

Il frazionamento catastale.

Il primo stralcio è composto dall'area contraddistinta al NCT del Comune di Cesenatico fg.1 mappali 112 - 113 - 114 - 115 - 136 - 140 di complessivi catastali mq.9.489.

Il secondo stralcio è composto dall'area contraddistinta al NCT del Comune di Cesenatico fg.1 mappali 10 - 1110 - 1111 di complessivi catastali mq.15.274.

Il terzo stralcio è composto dal chiosco piadina e dalla sua area di pertinenza quest'ultima contraddistinta al NCT del Comune di Cesenatico Fg.1 mappale 1113 di complessivi catastali mq.120.

Gli standards urbanistici relativi ad ogni singolo stralcio.

Ogni singolo stralcio è dotato dei relativi standards urbanistici.

Il primo stralcio, rappresentato dall'area a destinazione residenziale, è già dotato degli standards richiesti: nella planimetria allegata sono indicati le restanti opere di

*Dei* *Se* *provani* *lavori* *di* *stralcio*  
*Asses' y.*

urbanizzazione primaria (U1) quali strade e parcheggi pubblici da realizzare e da cedere al Comune.

Il secondo stralcio, rappresentato dall'area a destinazione ricettiva, è già completo degli standards residui richiesti: nella planimetria allegata sono indicati le restanti opere di urbanizzazione primaria (U1) rappresentate da parcheggi pubblici oltre ad una quota di aree verdi a servizio del secondo stralcio.

Il terzo stralcio, rappresentato dall'area in cui è inserito il chiosco, non richiede specifici standards.

I parcheggi pubblici e l'adiacente area verde già realizzati, e l'area riservata a parcheggio dei pullman che contornano il chiosco sono le rimanenti opere di urbanizzazione di standards di tutto il PP.1 di Zadina che verranno ceduti al Comune come di seguito descritto.

Si allega, a far parte integrante del presente accordo planimetria indicante i predetti frazionamenti e gli standards riferiti ad ogni singolo stralcio.

3. La cessione dell'area verde e del parcheggio antistante il chiosco, già realizzati, e dell'adiacente area destinata a parcheggio di auto e pullman di complessivi mq.21.400 avverrà ad avvenuto collaudo entro 6 mesi dalla firma delle stipulande convenzioni che si andranno a sottoscrivere entro il 31 dicembre



2023. Tali opere di urbanizzazione si intendono sempre riferire come quota parte degli standards urbanistici legati agli stralci 1 (residenziale) e 2 (ricettivo) sopra descritti.

Con riferimento specifico al terzo stralcio, nel quale è inserito il chiosco, lo sfruttamento di spazi nell'area verde da parte del chiosco dovrà essere assoggettato alla disciplina di occupazione di suolo pubblico.

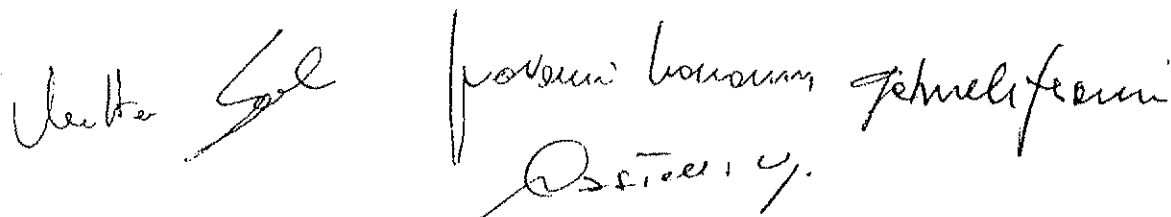
Si fa presente che la fine dei lavori del chiosco è stata data dalla società Immobiliare Rubino S.r.l. in data 14 luglio 2009.

**Art. 4.**

Con particolare riferimento alla porzione a destinazione turistico ricettiva ordinaria ("D4a") il Comune riconosce al Fallimento e suoi aventi causa la possibilità di sostituire l'attuale progetto con altro progetto nel rispetto della medesima destinazione d'uso.

**Art. 5.**

Si pattuisce sin da ora che la vendita dei terreni da parte del Fallimento dovrà recepire integralmente il presente accordo e riportare la clausola secondo cui le stipulande convenzioni, modificative e integrative della convenzione urbanistica del 17 gennaio 2008 Rep.n.6315 prevederanno la possibilità di rilascio/rinnovo dei singoli Permessi di Costruire e la ridefinizione degli oneri U1 e U2 e delle relative fideiussioni



senza altri oneri aggiuntivi.

**Art. 6.**

Si pattuisce sin da ora che la vendita dei terreni da parte del Fallimento prevederà la clausola secondo la quale i nuovi titoli edilizi (Permessi di Costruire) potranno essere richiesti esclusivamente in data successiva alla firma della singola convenzione urbanistica rinnovata. I tempi di rilascio e le modalità di presentazione saranno quelli previsti dalla L.R.n. 15/2013.

1. Il comparto è stato suddiviso in 3 stralci per cui, fermo restando l'obbligo dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione preventiva o contestuale alla costruzione degli edifici, gli edifici stessi e le opere pertinenziali relative possono essere attuate anche per singoli stralci funzionali.

2. Il contributo di costruzione dovuto sarà determinato ai sensi della normativa vigente alla data di presentazione dell'istanza di richiesta Permesso di Costruire.