



**COMUNE DI RIOLO TERME**  
Provincia di Ravenna

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**Deliberazione n. 68 del 21/10/2019**

**OGGETTO: DECADIMENTO PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA PER INSEDIAMENTI TURISTICI RESIDENZIALI DI RISANAMENTO AMBIENTALE IN VIA SABBIONI, PROPONENTI: SOCIETÀ LA SERENISSIMA E SOCIETÀ GIADA S.R.L.. DEPOSITO E PUBBLICAZIONE.**

L'anno **duemiladiciannove**, il giorno **ventuno** del mese di **ottobre** alle ore **17:00** nel Palazzo comunale, si è riunita la **GIUNTA COMUNALE**, a seguito di inviti regolarmente recapitati ai Sigg.:

NICOLARDI ALFONSO	SINDACO	Presente
MERLINI FRANCESCA	ASSESSORE	Presente
LO CONTE MARINA	ASSESSORE	Assente
LANZONI GIANMARCO	ASSESSORE	Presente
GALASSI LORENA	ASSESSORE	Presente

**Presenti n. 4**

**Assenti n. 1**

Assiste il SEGRETARIO COMUNALE FIORINI ROBERTA.

Assume la Presidenza il SINDACO, il Sig. NICOLARDI ALFONSO.

Essendo gli invitati in numero legale si procede a quanto segue:

Deliberazione n. 68 del 21/10/2019

**OGGETTO: DECADIMENTO PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA PER INSEDIAMENTI TURISTICI RESIDENZIALI DI RISANAMENTO AMBIENTALE IN VIA SABBIONI, PROPONENTI: Società LA SERENISSIMA e Società GIADA s.r.l.. DEPOSITO E PUBBLICAZIONE.**

## LA GIUNTA COMUNALE

### Normativa:

- Legge n. 1150 del 8.10.1942 "*Legge Urbanistica*" e s.m.i.;
- Legge regionale n. 47 del 7.10.1978 "*Tutela e uso del Territorio*" e s.m.i.;
- Legge regionale n.46 del 08.11.1988 "*Disposizioni integrative in materia di controllo delle trasformazioni edilizie e urbanistiche*";
- Legge n. 241 del 07.08.1990 "*Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*";
- Legge regionale n.20 del 24.03.2000 "*Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio*" e s.m.i.;
- Decreto Presidente della Repubblica n. 380 del 6.06.2001 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*" e s.m.i.;
- Legge n. 106 del 12.07.2011 "*Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70, concernente Semestre Europeo – Prime disposizioni urgenti per l'economia*"– art. 5 (comma 13 lettera b) "*i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla giunta comunale.*") – così come riportato nell' All. "A" della Del. G.R. n. 1281 del 12.09.2011;
- Legge regionale n. 21 del 21.12.2012 "*Riorganizzazione delle funzioni amministrative regionali, provinciali di area vasta e associative intercomunali in attuazione dell'articolo 118 della costituzione*" e s.m.i.;
- Legge regionale n. 15 del 30.07.2013 "*Semplificazione della disciplina edilizia*" e s.m.i.;
- Decreto Legge 12 settembre 2014, n. 133 convertito con Legge 11 novembre 2014, n. 164 recante "*Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive*" (cd "Sblocca Italia");
- Legge regionale n.24 del 21.12.2017 "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*" e successiva Circolare Regione Emilia Romagna n. 1 del 2018 "Periodo Transitorio", vedasi art. IV comma b).

### **Richiamate le precedenti deliberazioni relative alla Strumentazione urbanistica generale comunale:**

- PRG approvato con Delibera G.R. del 14.05.1987 Prot. 1993 (C.C.A.R.E.R. del 20.05.1987 Prot. 3539/2721);
- Variante generale al PRG approvata con Delibera di Giunta Provinciale n°1122 del 31.10.1997;
- Piano Strutturale Comunale approvato con atto di C.C. n. 10 del 17/02/2010;
- Atto del Consiglio URF n. 48 del 06.12.2017 avente ad oggetto: "*Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) Intercomunale dei comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Riolo Terme e Solarolo*";
- Atto del Consiglio URF n.24 del 27.03.2019 avente ad oggetto: "*Variante al RUE Intercomunale n. 1 "Variante di assestamento. Adozione"*".

### **Precedenti:**

- Deliberazione di C.C. n.94 del 29.11.2002 con la quale è stato approvato definitivamente il piano particolareggiato di iniziativa privata per l'attuazione di una zona D10, per insediamenti turistici residenziali di risanamento ambientale;
- in data 11 gennaio 2003 viene stipulata la convenzione urbanistica definita "CONVENZIONE ORIGINARIA" per disciplinare i rapporti tra le parti;
- Deliberazione di C.C. n.49 del 31.05.2010 relativa alla adozione del progetto di piano particolareggiato di iniziativa privata della zona D10 per insediamenti turistici

residenziali di risanamento ambientale di via Sabbioni, proponente Soc. Serenissima ss, in variante alle previsioni di atto C.C. n.94/2002;

- Deliberazione di C.C. n.51 del 27.07.2011 con la quale è stata approvata definitivamente la variante al piano particolareggiato di iniziativa privata per l'attuazione di una zona D10, per insediamenti turistici residenziali di risanamento ambientale in via Sabbioni;

- Stipula della Convenzione trascritta all'Agenzia del Territorio Reg. generale 20404 Reg. particolare 12846 in data 10.11.2011, Rep. 281 del 17 ottobre 2011, per disciplinare i rapporti tra il Comune di Riolo Terme e il legale rappresentante delle ditte proponenti, per l'attuazione delle suddette previsioni.

### **Premessa**

Come si evince dall'allegata relazione tecnica, la zona in oggetto risulta interessata da un Piano particolareggiato vigente ed approvato in attuazione delle previsioni del previgente PRG, che individuava l'area come zona omogenea di tipo D10 "Insediamenti turistici residenziali di risanamento ambientale".

Il PSC inquadra tale area come "area rurale soggetta a specifica normativa dai PRG vigenti" entro l'ambito agricolo di valorizzazione paesaggistica: tali aree, ubicate in ambito rurale, sono già pianificate dal vigente PRG per le quali si confermano, fino all'adozione del POC o RUE, le strategie e potenzialità vigenti. Pertanto, i titoli edilizi presentati entro i termini di validità della convenzione dei PUA adottati (o depositati) prima dell'approvazione del RUE seguono le definizioni del PRG.

Nel recente RUE Intercomunale, il Piano risulta normato dall'art. 11 comma 3 "Aree oggetto di strumenti attuativi" in corso di validità alla data di adozione del RUE, non individuati con apposita perimetrazione nelle Tavv. P.3 "Progetto": in tali aree fino alla scadenza della convenzione, gli interventi si applicano nel rispetto di quanto stabilito dallo strumento attuativo.

Fermo restando quanto sopra, la tavola progetto n° 5.3 del RUE destina le particelle interessate all'interno degli ambiti agricoli di valorizzazione paesaggistica di collina.

### **Vista:**

- la richiesta del Legale rappresentante della società "la Serenissima S.S." con sede legale in via dell'Uccellino n.11 a Bologna e della Ditta "La Giada s.r.l." con sede legale in via dell'Uccellino n.11 a Bologna, che rispettivamente con nota Prot. n.64846 del 4 ottobre 2018 e con nota Prot. 76363 del 20 novembre 2018, attuali ditte proprietarie dell'area in oggetto, ha presentato richiesta di declassamento a terreno agricolo dell'area sottoposta a Piano Particolareggiato con destinazione turistico/residenziale di risanamento ambientale, posta in comune di Riolo Terme in via Sabbiona;

- la nota del Sindaco di Riolo Terme, assunta al Prot.79618 del 10.10.2019, in merito alla volontà dell'Amministrazione di corrispondere alla richiesta di decadenza avanzata dalla proprietà.

### **Motivo del provvedimento:**

Con il presente atto viene disposto il deposito e la pubblicazione sul sito istituzionale per 30 giorni dei principali documenti relativi al "*piano particolareggiato di iniziativa privata per insediamenti turistici residenziali di risanamento ambientale in via Sabbioni*" approvato con atto del CC n.51 del 27.07.2011, ai fini di dare ampia informazione dell'avviato procedimento per il decadimento delle suddette previsioni in accoglimento dell'istanza dei privati proprietari assunta ai Prott. n.64846 del 4 ottobre 2018 e con nota Prot. 76363 del 20 novembre 2018.

Una volta effettuata tale fase volta anche alla raccolta di eventuali contributi da chiunque ne avesse titolo, si procederà all'espressione circa la declaratoria di decadenza definitiva da parte del Consiglio Comunale.

### **ESECUZIONE E COMPETENZE, viste:**

- la Convenzione Rep. n. 340/2015 "Approvazione di schema di convenzione fra i Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Faenza, Riolo Terme e Solarolo, e l'Unione della Romagna Faentina, per l'ampliamento del conferimento all'Unione delle funzioni fondamentali in materia di urbanistica ed edilizia (art. 7, comma 3, L.R. 21/2012 e successive modificazioni ed integrazioni, e lett. d) del comma 27 dell'art. 14 del D.L.78/2010), già effettuato con convenzione Rep. N. 272 del 10/4/2014 relativamente alle funzioni di pianificazione urbanistica ed edilizia di ambito comunale e di partecipazione alla pianificazione territoriale di livello sovracomunale";
- l'Atto del Consiglio URF n. 2 del 31.01.2019, vigente dal 1 aprile 2019, avente ad oggetto: *"Approvazione della revisione dello Statuto dell'Unione della Romagna Faentina"*, in particolare l'art. 8 *"Competenze degli organi dell'Unione e dei Comuni"* al comma 5, ove si definisce che le decisioni inerenti "funzioni attuative di piani e programmi deliberati dall'Unione che interessano esclusivamente il territorio di un solo Comune" sono di competenza degli Organi del Comune;
- Atto di Giunta URF n.60 del 28.03.2019 avente ad oggetto: *"Indicazioni operative in materia di competenze degli organi a seguito della approvazione del nuovo statuto della Unione della Romagna Faentina"*.

### **Considerato che:**

- lo Statuto vigente assegna la competenza al Comune per gli atti che riguardano un solo territorio e che risultano conformi alla pianificazione vigente. Le modifiche in oggetto attengono ad atti precedentemente approvati dal Consiglio comunale e intervengano su "particolari aspetti", ovvero il decadimento, sui quali conserva competenza il medesimo Consiglio;
- alla data odierna, non risulta rilasciato alcun titolo edilizio e non risultano depositate fidejussioni in quanto, ai sensi dell'art. 13 della predetta convenzione, queste devono essere depositate al momento del rilascio del permesso di costruire per le urbanizzazioni, come da allegata relazione tecnica;
- con nota Prot.79000 del 08.10.2019, con cui il SUE Riolo Terme e Casola Valsenio congiuntamente alla Polizia municipale-presidio del territorio Valle del Senio, ha verificato la non compromissione dello stato dei luoghi, avendo effettuato sopralluogo in data 1.10.2019;
- il piano contempla l'impegno a cedere aree pubbliche attrezzate nelle risultanze della tavola denominata *"Planimetria tecnica standards"*. In considerazione di ciò e della collocazione del comparto isolato nel territorio rurale, a significativa distanza dal centro urbano, non si rilevano interessi pubblici attuali da tutelare al riguardo, posto l'obiettivo generale di conservazione del territorio agricolo;
- ai sensi dell'art. 11 delle Norme di Attuazione del RUE e dei contenuti della Tav. 5.3 del RUE, a seguito del decadimento l'area risulterà disciplinata dalle norme relative al territorio rurale;
- il decadimento non comporta alcuna modifica agli elaborati del RUE vigente.

### **ELABORATI**

Si individua la seguente documentazione costitutiva del PUA ai fini del deposito in oggetto, in quanto sono significativi dal punto di vista esplicativo delle previsioni attualmente vigenti:

- Planimetria generale\_ipotesi A (assunto agli atti con Del. CC n.51 del 27.07.2011)
- Planimetria generale\_ipotesi B (assunto agli atti con Del. CC n.51 del 27.07.2011)
- Planimetria tecnica standars
- Convenzione Rep. 281/2011

L'intero procedimento assunto con Del. CC n.51 del 27.07.2011 è depositato presso il SUE Riolo Terme e liberamente consultabile previa richiesta di accesso agli atti.

**Dato atto che** il controllo di regolarità amministrativa e contabile di cui agli articoli 49 e 147 bis del D.lgs. 267 / 2000 è esercitato con la sottoscrizione digitale del presente atto e dei pareri e visti che lo compongono;

Pertanto, a voti unanimi, palesemente resi,

#### **delibera**

- **di procedere** al deposito e pubblicazione sul sito istituzionale per 30 giorni dei principali documenti relativi al "piano particolareggiato di iniziativa privata per insediamenti turistici residenziali di risanamento ambientale in via Sabbioni" approvato con atto del CC n.51 del 27.07.2011, ai fini di dare ampia informazione dell'avviato procedimento per il decadimento delle suddette previsioni in accoglimento dell'istanza dei privati proprietari assunta ai Prott. n.64846 del 4 ottobre 2018 e con nota Prot. 76363 del 20 novembre 2018. Trattasi di:
  - Planimetria generale\_ipotesi A (assunto agli atti con Del. CC n.51 del 27.07.2011)
  - Planimetria generale\_ipotesi B (assunto agli atti con Del. CC n.51 del 27.07.2011)
  - Planimetria tecnica standars
  - Convenzione Rep. 281/2011
- **dare atto che** una volta effettuata la fase volta anche alla raccolta di eventuali contributi da chiunque ne avesse titolo, si procederà all'espressione circa la declaratoria di decadenza definitiva da parte del Consiglio Comunale;
- **di procedere** alla contestuale comunicazione agli Enti coinvolti nel procedimento originario di approvazione (Provincia, Regione, Gestori dei servizi, etc.);
- **dare evidenza** che ai sensi del combinato disposto dell'art. 11 delle Norme di Attuazione del RUE e dei contenuti della Tav del RUE, a seguito del decadimento l'area risulterà disciplinata dalle norme relative al territorio rurale;
- **dare evidenza** che il decadimento non comporta alcuna modifica agli elaborati del RUE vigente e **dare atto che** l'esito del procedimento non dovrà comportare oneri per il Comuni;
- **dare atto che** rimane integralmente a carico del privato proprietario provvedere alle opportune annotazioni presso la Conservatoria dei Registri immobiliari, nel caso di decadimento delle vigenti previsioni del PUA;
- **dare atto che** il provvedimento non necessita di copertura finanziaria e non determina riflessi diretti sulla situazione economica e finanziaria dell'Ente, precisando che seguito del successivo atto di decadimento, decadrà anche l'impegno del privato di cessione al Comune di aree pubbliche attrezzate;

Successivamente con votazione unanime e palese **delibera** di rendere immediatamente eseguibile la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, per l'urgenza a provvedere.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.

Verbale n. **35** del **21.10.2019**

IL SINDACO  
NICOLARDI ALFONSO

IL SEGRETARIO COMUNALE  
FIORINI ROBERTA





# COMUNE DI RIOLO TERME

Provincia di Ravenna  
REPUBBLICA ITALIANA

Rep. n. 281

Convezione per l'esecuzione di un Piano Particolareggiato di iniziativa privata del Comune di Riolo Terme in via Sabbioni per l'attuazione di una zona per insediamenti turistici/residenziali di risanamento ambientale.

L'anno duemilaundici (2011) addì diciassette (17) del mese di ottobre, avanti a me dott.ssa Pamela Costantini, Segretario Comunale, del Comune di Riolo Terme (RA), competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del D.Lvo n. 267/2000, nella Casa Comunale posta in Riolo Terme, senza assistenza dei testimoni per avervi le parti concordemente e con il mio consenso rinunciato, si sono costituiti i Signori:

Il geom. **Alfio Gentilini**, nato a Palazzuolo sul Senio (FI), il 10 dicembre 1957, domiciliato per la carica in Riolo Terme presso la residenza comunale, il quale interviene non in proprio, ma in rappresentanza del Comune di Riolo Terme (C.F. 00226010395), nella sua qualità di Responsabile del settore servizi per il territorio, in esecuzione del decreto n. 1 del 10.01.2011, (nel seguito del presente atto, per brevità, anche "COMUNE"), dall'altra parte il signor **Pazzaglia Paolo**, nato a Bologna, il 27 febbraio 1946 e residente in Bologna Via dell'Uccellino n. 11 - 40141 Bologna (c.f. PZZPLA46B27A944I), in qualità di legale rappresentante della







Società **La Serenissima Società Semplice** di Paolo Pazzaglia e C. (c.f. 00815700372) e della Società **Giada S.r.l.** (c.f. 04100640376), entrambe con sede legale in Bologna, Via dell'Uccellino n. 11, il quale interviene a mezzo di procura speciale rep. n. 153372, del 06.10.2011 (allegato A) e procura speciale rep. n. 153444 del 13.10.2011 (allegato B), notaio Moruzzi di Bologna, nei confronti del sig. **Pazzaglia Luca** nato a Bologna il 27 luglio 1966 in qualità di procuratore speciale nel presente atto il quale lo sottoscrive per conferma ed accettazione; (nel seguito presente atto, per brevità, anche ditte "CONCESSIONARIE"); (nel seguito, per brevità il COMUNE e le CONCESSIONARIE verranno definite, unitamente come "PARTI");

**Premesso che**

la **CONCESSIONARIA Serenissima Società Semplice** è proprietaria della seguente area con alcuni sovrastanti immobili posta in Comune di Riolo Terme, identificata e descritta al N.C.T. del detto Comune foglio n. 1 con le particelle 13-14-15-16-17-20-21-22-23-25-28-29-46-47-48-49-50-52-54-55-56-58-62-71-92-96-102-103-110-111-122-125-145-146-159-161-163-185-196-198-200-204; foglio di mappa n. 2 con le particelle 13-14-42-43; foglio di mappa n. 3 con le particelle 51-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-75-91-101; foglio di mappa n. 7 con le particelle 1-2-3-4-5-6-7-8-35-36-37-38-112-113;

la **CONCESSIONARIA Giada S.r.l.** è proprietaria della seguente area con alcuni sovrastanti immobili posta in Comune di Riolo Terme, identificata e descritta al N.C.T. del detto Comune foglio n. 1



con le particelle 19-136-160-162-164-165-167-182-183 e al N.C.E.U. foglio n. 1 particelle 114-115;

**dette** aree risultano individuate dal vigente P.R.G. del Comune di Riolo Terme una zona territoriale omogenea di tipo D10 da attuarsi a mezzo di Piano Particolareggiato di iniziativa privata (nel seguito, per brevità, anche PIANO);

il relativo progetto è stato presentato il 3 dicembre 2001 prot n. 11.490;

lo stesso progetto è stato sottoposto al deposito e alle eventuali osservazioni e opposizioni;

con atto n. 94 del 29 novembre 2002 il Consiglio Comunale ha approvato il PIANO in via definitiva in quanto non sono state prodotte osservazioni e opposizioni;

in data 11 gennaio 2003 è stata firmata la relativa convenzione (nel seguito, per brevità, "CONVENZIONE ORIGINARIA") per disciplinare i rapporti tra le "PARTI";

**successivamente** è stato necessario ridefinire il Piano Particolareggiato (nel seguito, anche "PIANO");

il relativo progetto è stato presentato in data 13.12.2007 prot n. 10756;

in data 31.05.2010 con delibera n. 49 il Consiglio Comunale di Riolo Terme ha adottato il medesimo;

**successivamente** lo stesso è stato sottoposto al deposito ed alle eventuali osservazioni ed opposizioni;

con atto datato 27.07.2011 n. 51 il Consiglio Comunale ha approvato





il PIANO in via definitiva in quanto non sono state prodotte osservazioni ed opposizioni.

#### Viste

la legge 17 agosto 1942 n.1150 e successive modificazioni e integrazioni;

i DD.MM. 1 aprile 1968 n. 1404 e 2 aprile 1968 n. 1444;

la legge 28 gennaio 1977 n. 10;

la legge regionale 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni;

la legge regionale 8.11.1988 n. 46;

la legge regionale 30.1.95 n. 6;

la legge regionale 25.02.2002 n. 31

la legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 e successive modificazioni ed integrazioni;

il P.R.G. vigente art. 16 zona D10;

il progetto di PIANO comprensivo degli elaborati qui di seguito indicati:

Allegato A Relazione Generale, agosto 2009;

Allegato A1 Norme tecniche di attuazione, agosto 2009;

Allegato B Norme urbanistico edilizie, agosto 2009;

Appendice alle norme di attuazione del P.P. in data 13.06.2011;

Allegato C1 valutazione clima acustico, 14.01.2002;

Allegato C2 valutazione impatto acustico, 24.05.2007;

Allegato D1 integrazione relazione geologica datata febbraio 2007;

Allegato D2 Analisi stabilità versanti datata dicembre 2006;



- Allegato D3 Relazione geologica e tecnica datata ottobre 2006;  
Allegato D4 Indagini geofisiche integrate datata settembre 2006;  
Aggiornamento di relazione geologica, datata maggio 2011;  
Allegato E Computo metrico estimativo, agosto 2009;  
Allegato F Schema di convenzione urbanistica, datata luglio 2011;  
Allegato G Documentazione fotografica, agosto 2009;  
Tav. 1 Stato di fatto rilievo, agosto 2009;  
Tav. 2 Stato di fatto estratto catastale, agosto 2009;  
Tav. 3/a Planimetria generale ipotesi A, maggio 2010;  
Tav. 3/b Planimetria generale ipotesi B, maggio 2010;  
Tav. 4 Planimetria tecnica, con indicazione lotti, standards e aree da cedere, maggio 2010;  
Tav. 4/a Riferimento alle superfici esistenti, agosto 2009;  
Tav. 5 Progetto profili schematici, agosto 2009;  
Tav. 6 Progetto tipologie edilizie indicative, maggio 2010;  
Tav. 6/a Progetto simulazioni tridimensionali agosto 2009;  
Tav. 7 Progetto opere di urbanizzazione primaria, reti fognarie, dicembre 2007;  
Tav. 8 Progetto opere di urbanizzazione primaria, rete gas, acqua e RSU, dicembre 2007;  
Tav. 9 Progetto. opere di urbanizzazione primaria, rete ENEL a 15KW, dicembre 2007;  
Tav. 9/a Prog. opere di urbanizzazione primaria, rete ENEL di bassa, dicembre 2007;  
Tav. 10 Progetto opere di urbanizzazione primaria rete telefonica,



dicembre 2007;

Tav. 11 Progetto opere di urbanizzazione primaria rete I.P., dicembre 2007;

Tav. 12 Progetto sistema del verde, dicembre 2007;

Tav. 13 Progetto barriere architettoniche, dicembre 2007;

Tav. 14 Progetto particolari e sezioni, dicembre 2007;

Rapporto preliminare finalizzato alla VAS in data 25.02.2010;

**Ritenuto, alla luce di quanto sopra esposto, che**

le PARTI, di comune accordo, hanno stabilito che è necessario sostituire in toto la CONVENZIONE ORIGINARIA la quale, con la stipula del presente atto (nel seguito, per brevità, CONVENZIONE) non ha più alcuna validità e/o efficacia né fra le PARTI né nei confronti di terzi.

**Tutto ciò permesso e considerato, tra le parti come sopra costituite si conviene e si stipula quanto segue:**

**ART. 1 – RICHIAMO ALLE PREMESSE**

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

**ART. 2 – VALIDITA' DELLA CONVENZIONE ORIGINARIA**

1. Le PARTI, unitamente, danno atto e riconoscono che la CONVENZIONE ORIGINARIA, firmata in data 11.01.2003, che disciplinava i rapporti tra le stesse in merito al PIANO prima della variante approvata con delibera C.C. n. 51 del 27.07.2011, non ha più alcuna validità e/o efficacia né fra le PARTI né nei confronti di terzi ed è sostituita integralmente dalla presente CONVENZIONE.





### ART. 3 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. Le CONCESSIONARIE si obbligano per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere le determinazioni in ordine all'attuazione del PIANO di cui premessa e meglio precisate negli articoli in seguito elencati.

2. Il COMUNE si impegna, in caso di varianti P.R.G. e/o di atti ad esso connessi e/o di altri strumenti di pianificazione e/o atti ad essi connessi, a salvaguardare, per quanto consentito dalle norme in vigore alla data di adozione della variante, gli indici di edificabilità e le norme di attuazione del PIANO di cui premessa.

### ART. 4 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

1. L'area interessata dall'intervento da attuarsi con la presente convenzione è identificata nel N.C.T. del Comune di Riolo Terme al foglio 1 particella 17(in parte)-19-21(in parte)-22-25(in parte)-28(in parte)-54(in parte)-55(in parte)-56(in parte)-58-62-136-145-146-159-160-161-162-163-164-165-167-196-198-204- e al N.C.E.U. del Comune di Riolo Terme al foglio n. 1 particelle 114-115 presenta una estensione complessiva di mq 210.000 di superficie territoriale che la zonizzazione del Progetto di piano suddivide in superficie abitativa, verde alberato ed attrezzato, parcheggi il tutto come specificato negli elaborati allegati al medesimo progetto di PIANO.

Il COMUNE e le CONCESSIONARIE danno atto che la suddetta area di comparto potrà essere recintata attraverso recinzioni e cartelli.

2. Le PARTI danno atto che la superficie complessivamente



destinata al progetto di piano ad opere di urbanizzazione primaria, rispetta gli standard urbanistici come disposto da P.R.G. e che le aree e le opere verranno cedute al COMUNE.

3. L'intervento per la parte residenziale potrà essere realizzato in tre distinti stralci corrispondenti a tre distinti borghi indipendenti come da allegati al PIANO.

4. Le aree destinate a verde pubblico verranno integrate fino a mq 27.000 come meglio specificato al successivo articolo 5.

5. Le CONCESSIONARIE si obbligano per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare a propria cura, anche stralci funzionali e corrispondenti ai citati stralci residenziali le opere di urbanizzazione previste dal progetto con le modalità disciplinate al successivo art. 5.

**ART. 5 – OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Le CONCESSIONARIE si obbligano per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare a propria cura e spese, conformemente a quanto definito nel progetto del PIANO, nei relativi elaborati ad esso allegati e nel successivo progetto esecutivo, le opere di urbanizzazione comprendenti strade carrabili, marciapiedi, parcheggi e verde alberato, illuminazione, impianti tecnologici (distribuzione idrica, gas – anche in autonomia dalla rete HERA, energia elettrica, fognatura, telefono).

2. La realizzazione delle predette opere andrà a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

3. Le opere di cui al punto 5.1 ad eccezione della rete gas ove

realizzata non attraverso la rete HERA, verranno cedute al COMUNE, previo collaudo in corso d'opera e finale da parte di un tecnico individuato dallo stesso - con oneri a carico delle Concessionarie - e resteranno di loro piena ed assoluta proprietà.

4. Le opere di urbanizzazione, in considerazione di quanto stabilito all'art. 4.3 - realizzazione dell'intervento in tre distinti stralci corrispondenti a tre distinti borghi indipendenti - verranno cedute al COMUNE, che si impegna a prenderle in carico, alla fine della realizzazione di ogni singolo stralcio.

5. Il collaudo dovrà completarsi entro e non oltre 60 giorni dal momento in cui le CONCESSIONARIE comunicheranno all'Amministrazione la fine delle opere relative ad ogni singolo stralcio e, in caso di inerzia, il COMUNE è responsabile dei costi che dovessero derivare alle CONCESSIONARIE dalla stessa.

6. In fase di progettazione si dovranno calcolare e prevedere indici e limiti di cui al D.P.C.M. 05.12.1997 (requisiti acustici passivi ed edifici), indici e limiti che dovranno essere certificati da tecnico competente in acustica ambientale e pertanto si ritiene necessario caratterizzare acusticamente la sorgente "tiro al piattello" ed il contributo della stessa sui nuovi insediamenti residenziali.

7. Le CONCESSIONARIE si impegnano a realizzare le opere di cui al punto 5.1 nel rispetto della normativa vigente nonché delle indicazioni e dei capitolati tipo degli enti che dovranno prendere in carico e gestire le opere.

8. Ove soggetti terzi, volessero usufruire delle opere realizzate dalle





CONCESSIONARIE (rete idrica, fognaria, gas, energia elettrica, telefonica) il COMUNE si impegna a comunicare alle CONCESSIONARIE le eventuali richieste che venissero fatte di cui verrà a conoscenza. Le somme pro - quota che questi dovessero corrispondere al Comune o al gestore della rete sono dovute alle Concessionarie.

9. Le reti e i relativi impianti verranno ceduti e gestiti senza alcun onere per le CONCESSIONARIE dagli enti preposti.

#### **ART. 6 – OPERE DI ARREDO, SPORTIVE E RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE**

1. Le CONCESSIONARIE per sé ed i loro aventi causa a qualsiasi titolo si impegnano a realizzare ulteriori opere consistenti in verde alberato ed attrezzato, nonché impianti sportivi e turistici in conformità a quanto definito nel PIANO e negli elaborati ad esso allegati.

2. Le opere di cui al punto 6.1 resteranno di piena ed esclusiva proprietà delle CONCESSIONARIE e dei loro aventi causa a qualsiasi titolo.

3. Ove le PARTI, di comune accordo, dovesse stabilire l'uso pubblico, o altro diverso uso che interessi il COMUNE, delle suddette opere tale impegno verrà disciplinato attraverso apposito accordo e queste verranno considerato a titolo di contributo per le opere di urbanizzazione secondaria.

#### **ART. 7 – MANUTENZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE, DI ARREDO SPORTIVE E RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE**



1. Le CONCESSIONARIE saranno tenute a provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria nonché alla gestione delle opere di cui al punto 5.1 – fatte, ovviamente, salve quelle individuate al punto 5.9 – senza alcun onere a carico del COMUNE.

2. Le CONCESSIONARIE dichiarano e il COMUNE prende atto che sarà tenuta a provvedere a propria cura e spese alla manutenzione e gestione delle opere di cui al punto 6.1, fatto salvo quanto previsto al punto 6.3 senza alcun onere a carico del COMUNE.

3. Le aree non ricomprese all'interno dei lotti e che non verranno cedute all'amministrazione rimarranno destinate alla coltivazione tranne il loro uso con destinazioni compatibili con gli strumenti di pianificazione comunale.

**ART. 8 – MODALITA' DI GESTIONE UNITARIA DEI SERVIZI E DELLE UNITA' RESIDENZIALI E CONDIZIONI DI ALIENABILITA' DELLE STESSE**

1. Il comparto oggetto del Piano Particolareggiato è stato progettato in virtù di quanto previsto dall'art. 16 delle NTA di PRG delle zone D10. In particolare si tratta di un insediamento turistico e abitativo, caratterizzato da edifici residenziali di proprietà privata individuale inseriti in un contesto di gestione unitaria, nonché da un nucleo di servizi ed attività turistiche e sportive. In ottemperanza a quanto previsto dal PRG per le zone D10, le CONCESSIONARIE si impegnano a costituire un condominio, del quale faranno progressivamente parte tutti i lottizzanti che si insedieranno. Tale

2018  
 AMU  
 ore



2. Non si intende modifica sostanziale quella derivante dal recepimento di specifiche prescrizioni da parte delle Autorità competenti, come neppure le modifiche alla destinazione d'uso che rientrano tra quelle come ammesse o compatibili dalle N.T.A. e dai relativi elaborati grafici di progetto.

3. Non s'intendono, altresì, modifiche sostanziali quelle relative ad esigenze di variazioni ai servizi tecnologici nonché le modifiche alle tipologie edilizie indicate in progetto conseguenti all'approfondimento progettuale, architettonico e funzionale che non alteri l'impianto urbanistico proposto.

4. Le variazioni di lieve entità finalizzate ad una migliore organizzazione dell'area e ad un più razionale utilizzo dei lotti privati e/o ad adeguamenti degli impianti non necessitano comunque di una modifica del progetto di piano della presente convenzione.

#### **ART. 12 – ALIENAZIONE, TRASFERIMENTI, REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE**

1. Le CONCESSIONARIE dovranno trasferire negli atti di compravendita delle aree e degli immobili oggetto del PIANO o dei suoi stralci funzionali autorizzati, i patti e le clausole qui sottoscritte, incluse le disposizioni di cui al precedente art. 8, dandone tempestiva comunicazione al COMUNE. Per eventuali inadempienze sulle opere di urbanizzazione sottoposte alla diretta esecuzione delle CONCESSIONARIE le stesse saranno ritenute responsabili nei confronti del COMUNE.

2. Le CONCESSIONARIE autorizzano la trascrizione del presente

atto nei Registri Immobiliari, con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore da ogni responsabilità. Le spese di registrazione e trascrizione al presente atto sono assunte dalle Concessionarie che invocano tutti benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

#### ART. 13 – GARANZIE

1. A garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione, le CONCESSIONARIE al momento del rilascio dei permessi di costruire relativi alle opere di urbanizzazione presteranno cauzione a favore del COMUNE consistente in polizza fidejussoria bancaria e/o assicurativa di primaria Compagnia indicata dal Comune, pari al 100% del costo delle opere di urbanizzazione richieste con i relativi permessi - il cui importo totale è fissato in Euro 1.924.781,06.

2. Detto importo tiene conto della diretta realizzazione delle suddette opere da parte delle CONCESSIONARIE e/o suoi aventi causa.

Le parti concordano che la cessione delle opere al Comune potrà avvenire solo a seguito di avvenuta costituzione del condominio di cui al precedente art. 8. Pertanto la garanzia di cui al presente articolo sarà svincolata solo a seguito della cessione delle opere al Comune e della costituzione del condominio, quanto sopra si applica anche nel caso di realizzazione parziale e progressiva delle opere.

3. Detta cauzione dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del COMUNE, con l'esecuzione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 c.c..

4. Le CONCESSIONARIE avranno diritto alla riduzione della



COM  
MUN  
CIT



condominio dovrà garantire la gestione e la manutenzione ordinaria delle strade, dei parcheggi e del verde ceduti al Comune. Il Condominio dovrà altresì provvedere ai servizi comuni che si dovessero rendere necessari. Gli usi turistici e ricettivi dovranno essere realizzati contemporaneamente a quelli residenziali ed in ogni caso le attrezzature sportive dovranno essere completate quando sia stato realizzato il 50% degli edifici a destinazione residenziale, mentre quelle turistiche dovranno essere completate quando sia stato realizzato l'80% degli edifici a destinazione residenziale. Gli edifici residenziali, per i quali coerentemente con le previsioni dell'art. 16 del vigente PRG sono stati realizzati gli standard previsti per le zone C1, potranno essere alienati come abitazioni per residenti con l'unico vincolo, da riportare negli atti di compravendita, di trasferire agli acquirenti tutti gli obblighi della presente convenzione, ivi compresi quelli di partecipazione al suddetto condominio.

#### **ART. 9 – TEMPI DI ATTUAZIONE**

1. L'esecuzione dell'intervento di cui al presente PIANO potrà avvenire in toto, ovvero mediante stralci funzionali come individuato dall'art. 4.3 – realizzazione dell'intervento in tre distinti stralci corrispondenti a tre distinti borghi indipendenti -
2. La durata prevista per l'attuazione delle opere è di anni 10 (dieci) dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione.
3. Il/i permesso/i di costruire e/o gli altri titoli abitativi verrà/anno rilasciato/i contemporaneamente o successivamente al rilascio del



permesso di costruire relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

4. Le opere di urbanizzazione al grezzo verranno realizzate gradualmente e contemporaneamente all'esecuzione delle singole costruzioni edilizie. Gli impianti sportivi e turistici saranno attuati contemporaneamente all'esecuzione delle singole costruzioni edilizie ed in ogni caso dovranno essere completati quando sia stato realizzato il 50% delle costruzioni edilizie per quanto concerne gli impianti sportivi e dell'80% delle costruzioni edilizie per quanto concerne gli impianti turistici.

5. Ai fini del rilascio dell'agibilità/abitabilità o usabilità degli edifici ed ove la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione non siano ancora state realizzate, il collaudatore attesterà il regolare funzionamento delle opere di urbanizzazione primaria relative agli edifici interessati.

#### ART. 10 – EDIFICAZIONE NUOVI EDIFICI

1. Nell'edificazione dei nuovi edifici e con particolare riferimento alle parti esterne dovranno essere utilizzati i materiali e tipologie di finitura come da tavole di PIANO e dalle norme urbanistico ed edilizie.

#### ART. 11 – VARIANTI

1. Qualsiasi variante che modifichi sostanzialmente l'impianto urbanistico della lottizzazione dovrà essere autorizzata dal COMUNE previa approvazione del competente organo comunale nei modi e nelle forme di legge.



garanzia prestata, in svincolo parziale percentualmente a richiesta delle stesse concessionarie e previa emissione di certificato provvisorio da parte del COMUNE che attesti l'esecuzione di una parte di opere.

5. La residua garanzia sarà svincolata dal COMUNE al termine della completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, previo apposito atto di svincolo dal competente organo comunale entro e non oltre 30 gg dalla richiesta inoltrata dalle CONCESSIONARIE o loro aventi causa a qualsiasi titolo.

#### **ART. 14 – CONTROVERSIE E SANZIONI**

1. Ogni interpretazione ed esecuzione che dovesse sorgere in merito al presente accordo va risolta in riferimento alle disposizioni di legge, al Regolamento edilizio ed al P.R.G. del COMUNE.

2. Le parti faranno quanto nelle loro possibilità per tentare di risolvere amichevolmente ogni disputa che dovesse sorgere in relazione all'assistenza, validità, interpretazione, esecuzione del presente accordo.

3. Qualsiasi controversia riguardante il presente accordo, nonché eventuali modificazioni e/o integrazioni, incluse, in via esemplificativa, quelle relative alla sua validità, efficacia, interpretazione, esecuzione e risoluzione, sarà sottoposta alla competenza esclusiva di un collegio arbitrale, composto da tre arbitri nominati con le modalità qui di seguito indicate.

4. La parte che intende promuovere l'arbitrato comunicherà all'altra parte – mediante lettera raccomandata A.R., o telegramma, o fax, o

COM



altro mezzo di comunicazione con data di ricevimento certa – l'arbitro da essa designato, indicando l'oggetto dei quesiti e/o delle domande da sottoporre al collegio arbitrale.

5. L'altra parte avrà 20 giorni di tempo dalla data di ricevimento della comunicazione per nominare il proprio arbitro.

6. In mancanza di nomina entro tale termine – restando inteso che la nomina effettuata dopo la scadenza del termine verrà considerata come non avvenuta e sarà priva di qualsiasi effetto – la nomina sarà effettuata dal Presidente del Tribunale di Ravenna. Entro 20 giorni, il terzo arbitro verrà nominato con funzione di presidente. In caso mancato accordo entro i 20 giorni, il terzo arbitro verrà nominato, su istanza della parte più diligente, del Presidente del Tribunale di Ravenna.

7. Il procedimento avrà sede in Ravenna, avrà naturale rituale e gli arbitri decideranno secondo il diritto.

#### ART. 15 – SPESE

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

Il presente atto, redatto in competente bollo consta di fogli diciotto e facciate intere diciassette, nonché quanto di questa facciata.

Letto, approvato e sottoscritto.





## **COMUNE DI RIOLO TERME**

Provincia di Ravenna

\*\*\*\*\*

### **VISTO DEL FUNZIONARIO**

Proposta n. 2019 / 175

del SETTORE TERRITORIO CONFERITO ALLA UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA

OGGETTO: DECADIMENTO PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA PER INSEDIAMENTI TURISTICI RESIDENZIALI DI RISANAMENTO AMBIENTALE IN VIA SABBIONI, PROPONENTI: SOCIETÀ LA SERENISSIMA E SOCIETÀ GIADA S.R.L..  
DEPOSITO E PUBBLICAZIONE.

#### Il Responsabile del Servizio

- richiamati i commi 5 e 10 dell'art. 28 del del Regolamento generale di organizzazione degli uffici e dei servizi dell'Unione della Romagna Faentina che prevedono la competenza del personale dell'Unione ad intervenire sugli atti di cui il Comune sia ancora competente, benché la funzione sia stata conferita;
- attestata, con l'apposizione del visto di regolarità, l'assenza di qualsiasi interesse finanziario e economico o qualsiasi altro interesse personale diretto o indiretto con riferimento allo specifico oggetto del presente procedimento, ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 62/2013;
- preso atto di quanto previsto dall'art. 147 bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000; appone il visto di regolarità a conclusione del procedimento istruttorio svolto.

Lì, 21/10/2019

**IL RESPONSABILE  
DEL SERVIZIO COMPETENTE  
BABALINI DANIELE**

(sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)



## **COMUNE DI RIOLO TERME**

Provincia di Ravenna

\*\*\*\*\*

### **PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA**

Proposta n. 2019 / 175

del SETTORE TERRITORIO CONFERITO ALLA UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA

OGGETTO: DECADIMENTO PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA PER INSEDIAMENTI TURISTICI RESIDENZIALI DI RISANAMENTO AMBIENTALE IN VIA SABBIONI, PROPONENTI: SOCIETÀ LA SERENISSIMA E SOCIETÀ GIADA S.R.L..  
DEPOSITO E PUBBLICAZIONE.

Il Dirigente del Settore

- richiamati i commi 5 e 10 dell'art. 28 del del Regolamento generale di organizzazione degli uffici e dei servizi dell'Unione della Romagna Faentina che prevedono la competenza del personale dell'Unione ad intervenire sugli atti di cui il Comune sia ancora competente, benché la funzione sia stata conferita;
- attestata, con l'apposizione del parere, l'assenza di qualsiasi interesse finanziario o economico o qualsiasi altro interesse personale diretto o indiretto con riferimento allo specifico oggetto del presente procedimento, ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 62/2013; per i fini previsti dall'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere *FAVOREVOLE* in merito alla regolarità tecnica.

Lì, 21/10/2019

IL DIRIGENTE/RESPONSABILE DELEGATO  
RAVAIOLI PAOLO

(sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)



## COMUNE DI RIOLO TERME

Provincia di Ravenna

\*\*\*\*\*

### PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

Proposta n. 2019 / 175

del SETTORE TERRITORIO CONFERITO ALLA UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA

OGGETTO: DECADIMENTO PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA PER INSEDIAMENTI TURISTICI RESIDENZIALI DI RISANAMENTO AMBIENTALE IN VIA SABBIONI, PROPONENTI: SOCIETÀ LA SERENISSIMA E SOCIETÀ GIADA S.R.L.. DEPOSITO E PUBBLICAZIONE.

Il Responsabile del Servizio economico-finanziario

- richiamati i commi 5 e 10 dell'art. 28 del Regolamento generale di organizzazione degli uffici e dei servizi dell'Unione della Romagna Faentina che prevedono la competenza del personale dell'Unione ad intervenire sugli atti di cui il Comune sia ancora competente, benché la funzione sia stata conferita;
- attestata, con la sottoscrizione del presente parere, l'assenza di qualsiasi interesse finanziario o economico o qualsiasi altro interesse personale diretto o indiretto con riferimento allo specifico oggetto del presente procedimento, ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 62/2013;
- vista la delega disposta dal Dirigente del Settore Finanziario dell'Unione con determina n. 75/2019 del 18/1/2019;
- per i fini di cui all'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, considerato:

- che l'atto è dotato di copertura finanziaria;
- che l'atto non necessita di copertura finanziaria in quanto non comporta assunzione di spesa o diminuzione di entrata;
- che l'atto comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente in merito ai quali si osserva che .....

.....  
.....

esprime, sulla proposta di deliberazione in oggetto, parere *FAVOREVOLE* in ordine alla regolarità contabile.

Lì, 21/10/2019

IL RESPONSABILE DELEGATO  
SIGNANI MONICA  
(sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)





**COMUNE DI RIOLO TERME**

Provincia di Ravenna

\*\*\*\*\*

**Certificato di pubblicazione**

**Deliberazione di Giunta comunale n. 68 del 21/10/2019**

SETTORE TERRITORIO CONFERITO ALLA UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA

**Oggetto: DECADIMENTO PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA PER INSEDIAMENTI TURISTICI RESIDENZIALI DI RISANAMENTO AMBIENTALE IN VIA SABBIONI, PROPONENTI: SOCIETÀ LA SERENISSIMA E SOCIETÀ GIADA S.R.L.. DEPOSITO E PUBBLICAZIONE.**

Ai sensi per gli effetti di cui all'art. 124 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, copia della presente deliberazione viene pubblicata mediante affissione all'albo pretorio per 15 giorni consecutivi dal 22/10/2019 al 06/11/2019.

Li, 22/10/2019

L'INCARICATO DELLA PUBBLICAZIONE  
DARDOZZI IVO  
(sottoscritto digitalmente  
ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)