



COMUNE DI FAENZA

Provincia di Ravenna

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione n. 51 del 28/07/2026

OGGETTO: FAENZA - APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE RELATIVO AL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO IN ATTUAZIONE DELLA SCHEDA RUE U.42 " AREA C.N.R. 1 - PARCO SCIENTIFICO E TECNOLOGICO" - 1° STRALCIO, CHE ANNULLA E SOSTITUISCE LA PRECEDENTE CONVENZIONE DEL 03.10.2022 REP. N. 163.772/29.036 NOTAIO MASSIMO GARGIULO.

L'anno **duemilaventisei**, il giorno **ventotto** del mese di **luglio**, convocato per le ore 18:30, presso la Residenza municipale, nella sala consiliare E. De Giovanni, alle ore **18:40** si è riunito, nei modi e nei termini di legge, in prima convocazione, in sessione ordinaria, seduta pubblica, il **CONSIGLIO COMUNALE**, a seguito di inviti regolarmente recapitati ai signori:

	Presente	Assente
ISOLA MASSIMO - Sindaco	X	
BENEDETTI NICOLO' Presidente	X	
ALPI GIOVANNI		X
ARGNANI EDOARDO	X	
CICOGNANI ELENA	X	
DONATI LORENZO	X	
MARTINEZ MARIA LUISA	X	
MELANDRI MARIANGELA	X	
MONTECCHIAN JURI	X	
MORINI DANIELE		X
PIRAZZINI GABRIELE	X	
SARAGONI MARIA		X
VISANI ILARIA	X	
BIANCHEDI MARCO		X
RAVA MATTEO		X
SAVINI MATTIA	X	
ALBONETTI MARTINO	X	

	Presente	Assente
BANDINI MATTIA	X	
FRANCHI FILIPPO Vice Presidente	X	
MONTI ANDREA	X	
BERNARDI JORICK	X	
LIVERANI ANDREA	X	
PADOVANI GABRIELE	X	
PALLI GIANFRANCO	X	
MICCOLI CLAUDIO		X

Presenti n. 19

Assenti n. 6

Hanno giustificato l'assenza i Consiglieri Morini e Saragoni.

Presiede BENEDETTI NICOLO' in qualità di Presidente del Consiglio Comunale.

Assiste il SEGRETARIO GENERALE, VILLA VALERIA.

La seduta, riconosciuta valida per la presenza del prescritto numero legale, è aperta per la trattazione degli argomenti iscritti all'ordine del giorno.

Vengono designati scrutatori i Consiglieri:

EDOARDO ARGNANI

MARIANGELA MELANDRI

JORICK BERNARDI

[Alle ore 18.44 entra il consigliere GIOVANNI ALPI – presenti n. 20]

[Alle ore 18.50 entra il consigliere MARCO BIANCHEDI – presenti n. 21]

[Alle ore 18.57 entra il consigliere CLAUDIO MICCOLI – presenti n. 22]

Il **PRESIDENTE** sottopone per l'approvazione quanto segue:

Normativa di riferimento

- Legge n. 1150 del 17.08.1942 "*Legge Urbanistica*" e s.m.i.;
- 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 successive modificazioni ed integrazioni;
- Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000 "*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*";
- Decreto Presidente della Repubblica n. 380 del 6.06.2001 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*" e s.m.i.;
- Decreto legislativo n. 78 del 31.05.2010 "*Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica*";
- DPR n. 160 del 7.09.2010 "*Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive*" e s.m.i.;
- 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.;
- Decreto legislativo n. 33 del 14.03.2013 "*Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni*";
- Legge regionale n. 15 del 30.07.2013 "*Semplificazione della disciplina edilizia*" e s.m.i.;
- Legge n. 164 del 11.09.2014 "*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 la ripresa delle attività*"

produttive" (cd "Sblocca Italia");

- Legge regionale n. 24 del 21.12.2017 *"Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio"* e s.m.i.

Precedenti:

- Atto di C.C. di Faenza n. 353/5616 del 21.12.2009 per atti unilaterale d'obbligo e convenzioni in materia edilizia ed urbanistica: orientamenti operativi e approvazione schemi;
- Atto C.C. Faenza n. 5761/17 del 22.01.2010 Approvazione del Piano Strutturale Comunale di Faenza (PSC). Tale piano individua, in conformità al PTCP, le aree in oggetto all'interno di un polo funzionale;
- Atto C.C. Faenza n. 48190 del 21.12.2012. Approvazione *"Indirizzi per l'aggiornamento della conformazione urbanistica dell'area del Polo Funzionale n. 10 relativa al Parco Scientifico e Tecnologico - Parco delle Arti e delle Scienze "E. Torricelli - Faventia"- Scheda n. 10 Area CNR 1, in conformità al PSC"*. I contenuti di tale atto recano anche l'elenco dettagliato degli atti precedenti attinenti all'area in oggetto;
- Atto C.URF n. 11 del 31.03.2015 *"Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) del Comune di Faenza - Controdeduzione delle osservazioni ed approvazione"*. Tale piano individua una apposita Scheda progetto, denominata U.42 *"Area C.N.R.1 - Parco scientifico e tecnologico"*, che disciplina le trasformazioni delle aree in oggetto;
- Atto Prot. URF. n. 17919 del 26.11.2015 Presentazione da parte della "Soc. CSM in liquidazione" e dalla "Fondazione A. Bertoni" di una proposta di SIO relativo alla Scheda progetto U.42 *"Area C.N.R.1 - Parco scientifico e tecnologico"*;
- Atto C.C. Faenza n. 98 del 22.12.2015 - Schema di inquadramento operativo (SIO) relativo alla Scheda progetto di RUE U.42 Area CNR1 *"Parco Scientifico e tecnologico. Approvazione"*;
- Presentazione Progetto Unitario (PdC Convenzionato) con Prot. 15211 del 04.03.2019 e successiva integrazione Prot. 17528 del 12.03.2019, attualmente in fase istruttoria e sospeso sulla base della richiesta di integrazioni di cui Prot. 18387 del 14.03.2019 ;
- Atto G.C. n. 147 del 04.08.2021 avente ad oggetto *"Progetto "REVAMP - Infrastruttura di ricerca industriale e innovazione per la sicurezza e la qualità degli ambienti di vita, la sicurezza dei materiali, la sostenibilità di prodotto e di processo", nell'area Parco Scientifico Tecnologico. Indirizzi"*;
- Deliberazione Giunta Comunale n. 212 del 10.11.2021 ad oggetto *"Modifica al SIO relativo alla scheda progetto di RUE U.42 "Area C.N.R. 1 - Parco Scientifico e Tecnologico - Approvazione"*;
- Atto C.C. Faenza n. 25 del 26.04.2022 ad oggetto: *"APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE RELATIVO AL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO IN ATTUAZIONE DELLA SCHEDA RUE U.42 " AREA C.N.R. 1 - PARCO SCIENTIFICO E TECNOLOGICO" - 1° STRALCIO."*;
- Convezione del 03.10.2022 rep. n. 163.772/29.036 notaio Massimo Gargiulo registrata a Faenza e trascritta all'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Ravenna -Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare il 06.10.2022 n. 99 Reg. Gen. 21800 Reg. Part. 15072, ad oggetto *"AREA C.N.R. 1 PARCO SCIENTIFICO E TECNOLOGICO VIA DERUTA FAENZA PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMO STRALCIO"*;
- AUTORIZZAZIONE UNICA-PERMESSO DI COSTRUIRE convenzionato n. 175 del 05.06.2023 per *"Nuova costruzione laboratori di ricerca CERTIMAC in Via Einstein"*

Scheda Progetto "U.42 AREA C.N.R. 1 PARCO SCIENTIFICO E TECNOLOGICO" e relative opere di urbanizzazione - primo stralcio." (SUAP n. 1940/2021);

- Deliberazione Giunta Comunale n. 282 del 26.11.2024 ad oggetto *"Modifica n. 2 al SIO relativo alla scheda progetto di RUE U.42 "Area C.N.R. 1 - Parco Scientifico e Tecnologico"*;
- SCIA VAR 1 - PG 33171 del 28.03.2025 in variante ad Autorizzazione Unica-Permesso di Costruire n. 175/2023 (SUAP 653/2025);
- SCIA VAR 2 - PG 120483 del 18.11.2025 in variante ad Autorizzazione Unica-Permesso di Costruire n. 175/2023 e a SCIA PG 33171 del 28.03.2025 (SUAP 2289/2025);

Richiamate inoltre i seguenti Atti e convenzioni:

- Convenzione Rep. n. 340/2015 *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 d ambito comunale e di partecipazione alla pianificazione territoriale di livello sovracomunale"*;
- Atto del Consiglio dell'Unione n. 2 del 31.01.2019 è stato approvato il nuovo Statuto dell'Unione della Romagna Faentina in vigore dal 01.04.2019 con una conseguente modifica delle competenze degli Organi dell'Unione e dei Comuni contenute nell'art. 8 dello Statuto medesimo;
- Atto di Giunta dell'Unione n. 60 del 28.03.2019 sono state fornite indicazioni operative in relazione delle competenze degli Organi a seguito dell'approvazione del nuovo Statuto;

Premessa:

Con Prot. n. 120483 del 18.11.2025 (Class. 06-03 Fasc. 2022/19) e successive integrazioni, la società **CERTIMAC Soc. Cons. a r.l.**, proprietaria delle aree censite al Catasto Terreni del Comune di Faenza al Foglio n. 102, mappali nn. 850 e 852, e al Foglio n. 86, mappale n. 700, ha presentato la seconda SCIA in variante all'Autorizzazione Unica - Permesso di Costruire convenzionato n. 175 del 05.06.2023, avente ad oggetto la *"Nuova costruzione laboratori di ricerca CERTIMAC in Via Einstein - Scheda Progetto U.42 'Area C.N.R. 1 - Parco Scientifico e Tecnologico' e relative opere di urbanizzazione - primo stralcio"*.

La variante recepisce il ridimensionamento del lotto conseguente alla modifica del SIO approvata con deliberazione della Giunta Comunale di Faenza n. 282 del 26.11.2024.

Alla SCIA è stata allegata la bozza della nuova convenzione urbanistica, successivamente integrata con PG URF n. 34342 del 31.03.2026, destinata ad annullare e sostituire integralmente la precedente convenzione urbanistica stipulata in data 03.10.2022, repertorio n. 163.772/29.036, a rogito del Notaio Massimo Gargiulo.

Motivo del provvedimento:

Preso atto delle finalità sopra richiamate e acquisiti i pareri favorevoli dei competenti servizi comunali, di HERA S.p.A. e della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP), con il presente provvedimento si propone al Consiglio Comunale l'approvazione dello schema di convenzione urbanistica e dei relativi elaborati allegati,

descrittivi dell'assetto del Permesso di Costruire convenzionato per la realizzazione dei nuovi laboratori di ricerca e delle opere pubbliche previste nel primo stralcio della Scheda RUE U.42 "Area C.N.R. 1 - Parco Scientifico e Tecnologico". La nuova convenzione annulla e sostituisce integralmente quella sottoscritta in data 03.10.2022, repertorio n. 163.772/29.036, a rogito del Notaio Massimo Gargiulo, dando mandato al Dirigente del Settore Territorio di procedere alla successiva sottoscrizione della stessa con la facoltà di apportare tutte le integrazioni e modifiche di dettaglio che si renderanno necessarie e di legge, in sede di sottoscrizione, ferme restando le clausole essenziali contenute nella bozza di convenzione oggetto della presente deliberazione;

Per quanto disposto dall'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001 *"La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi"*;

La convenzione disciplina l'attuazione delle opere di urbanizzazione pubbliche previste dalla Scheda RUE U.42 "Area C.N.R. 1 - Parco Scientifico e Tecnologico" - primo stralcio - del RUE del Comune di Faenza, in conformità alle previsioni urbanistiche vigenti e nel perseguimento dell'interesse pubblico. In particolare, essa prevede che siano integralmente a carico del soggetto attuatore tutti gli oneri relativi alla progettazione, realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria, secondo quanto previsto dagli elaborati progettuali approvati.

Resta altresì stabilito che tutti gli obblighi e gli impegni assunti dal soggetto attuatore con la sottoscrizione della convenzione saranno trasferiti agli eventuali aventi causa, in caso di trasferimento della proprietà delle aree interessate.

Esecuzione:

Vista 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"*.

In particolare, si citano i seguenti articoli della convenzione:

[...]

"Art. 3, comma 3:

3. In relazione alle materie di cui all'art. 1 gli organi dell'Unione adottano tutti gli atti di natura gestionale, [...], nonché gli atti di natura politica; per le delibere di carattere generale e programmatico (ad esempio PRG, PSC, RUE con esclusione delle sue modifiche regolamentari semplificate, POC e loro relative varianti) è previsto che esse siano preventivamente sottoposte all'attenzione delle singole amministrazioni interessate, ai fini dell'acquisizione di un indirizzo in merito, ferma restando la competenza formale dell'Unione.";

Art. 4, comma 8:

“Fermo restando le autonome modalità operative di cui al precedente art. 3, i compiti che la legge attribuisce ai Sindaci, alle Giunte Comunali e ai Consigli Comunali, sono esercitati con riguardo alle funzioni conferite dal Presidente, dalla Giunta e dal Consiglio dell’Unione, salvo quanto diversamente stabilito dalla presente convenzione”;

Visto inoltre il vigente Statuto della Unione della Romagna Faentina approvato con atto C.URF n. 32 del 30/01/2019, l’atto risulta di diretta competenza del Consiglio del Comune di Faenza;

La competenza in ordine all'approvazione della convenzione che accede a Permessi di Costruire è, ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. n.380/2001, e dell'art. 8 dello Statuto, è in capo all'organo Consigliare del Comune di Faenza;

Pareri:

- Parere del **Settore LL.PP.** PG 13349 del 06.02.2026: parere favorevole con le seguenti prescrizioni:

“Servizio Infrastrutture, Manutenzione

Dall'esame degli elaborati, risulta che la SCIA di variante consista unicamente nel ridimensionamento delle superfici da cedere, con una riduzione delle superfici a prato.

Pertanto, si conferma il precedente parere favorevole condizionato del 2022:

- si prescrive che la restante area individuata a standard (non oggetto di cessione) nella futura progettazione debba risolvere l'attuale configurazione della viabilità oggi a fondo chiuso, individuando i percorsi e i collegamenti più opportuni, eventualmente intervenendo/adeguando il tratto finale del percorso ciclopedonale progettato nel presente stralcio attuativo.

- si prescrive che lo spessore del tappeto di usura sia non inferiore a 4 cm.

Inoltre, se non fosse ancora stata sottoscritta la convenzione e presentata la fidejussione relativa alle opere di urbanizzazione, si chiede di adeguare al Prezziario regionale vigente le voci e i corrispondenti importi del Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione.

Servizio Manutenzione Verde

Facendo riferimento alla pratica in oggetto si esprime il seguente parere:

- Si richiede la redazione di apposita tavola del verde con il progetto con illustrato:

*- La posizione degli alberi con indicata la specie degli alberi che deve essere *Corylus column* di dimensioni commerciali circ. 10-12 cm;*

- Si richiede di eliminare la piantagione degli arbusti e di inserire altri due alberi della stessa specie e dimensioni indicate al punto precedente;

- Schema dell'impianto di irrigazione per il quale si richiede l'installazione di un nuovo allaccio alla rete idrica con alloggio del contatore posizionato nell'area verde pubblica di nuova realizzazione. Lo schema dell'impianto deve avere il pozzetto di alloggio delle elettrovalvole e il percorso delle tubazioni. I costi di queste opere devono essere indicati nel computo metrico estimativo;

- Si richiede di inserire la legenda nella tavola 1972342-

18_TAV.OOUUC.01_COMPARATIVA.pdf;

- Tutte le opere a verde devono essere eseguite come previsto dal disciplinare contenuto nell'Allegato "A" del Regolamento del Verde del Comune di Faenza vigente.
- Si sottolinea che nella tavola 1972342-18_TAV.OOUUC.01_COMPARATIVA è evidenziato che le linee tecnologiche di elettricità e telefono passano all'interno dell'area verde, quindi costituiscono potenziale interferenza con gli apparati radicali di alberi o altri vegetali.
- Si rimanda al competente settore la verifica dell'assolvimento delle prestazioni di cui all'art. 26, comma 3, lettera b) della TAV. P.2 "Norme di Attuazione".
- In fase di realizzazione si chiede di dialogare con la ditta incaricata per la costruzione del verde, per una efficace realizzazione delle opere di progetto.

Illuminazione pubblica

Si conferma il precedente parere favorevole condizionato del 2022.

Ufficio di supporto

Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere nominato il collaudatore. Il proponente l'intervento invierà al Settore LL.PP. una terna di professionisti. Il Dirigente del Settore LL.PP. successivamente alla presentazione della terna nominerà il collaudatore.

Dovrà essere comunicato l'inizio dei lavori per permettere la sorveglianza del cantiere.

Le prescrizioni presenti in questo referto dovranno essere ottemperate prima dell'inizio dei lavori.

Dovranno essere presentati a fine lavori gli elaborati grafici AS BUILT in formato dwg e pdf di tutte le opere realizzate.

Per quanto non indicato in questo referto occorre fare riferimento ai precedenti pareri rilasciati dal Settore LL.PP. di pari oggetto."

- Parere di **HERA** Prot. 13175 del 16.02.2026 (PG URF 18723 del 18.02.2026): parere favorevole condizionato alle prescrizioni generali e specifiche di seguito riportate:

Il presente parere ha validità due (2) anni dalla data del suo protocollo di emissione.

PRESCRIZIONI GENERALI

Per tutte le attività connesse alla progettazione e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di competenza Hera S.p.A. si dovrà osservare quanto previsto nella documentazione sotto richiamata che si dovrà richiedere al referente territoriale del Gruppo Hera i cui contatti sono riportati in fondo alla presente: Servizio FOGNATURA E DEPURAZIONE

DOCUMENTO TECNICO DA.DT.FD.001.rev.0 "PRINCIPALI PRESCRIZIONI TECNICHE PER LA PROGETTAZIONE E LA REALIZZAZIONE DI RETI FOGNARIE"

La responsabilità del progetto relativamente al rispetto delle normative specifiche vigenti e alla correttezza dei dati utilizzati per i calcoli eseguiti rimane unicamente in capo al progettista che ha redatto e firmato il progetto.

Il presente parere non esime il richiedente dall'ottenere, con onere a proprio

carico, tutti i nulla-osta, autorizzazioni, permessi, servitù rilasciati da Enti o da terzi necessari per l'esecuzione delle opere di progetto.

Le attività necessarie per una corretta gestione ed esecuzione delle opere in oggetto sono riassunte di seguito.

L'inizio dei lavori di posa dei sottoservizi dovrà essere preventivamente comunicato a Hera S.p.A. con almeno 30 giorni di anticipo rispetto alla data prevista di inizio lavori mediante il WEBFORM Multiservizio disponibile sul sito www.gruppohera.it. Le istruzioni dettagliate su come procedere sono visionabili alla pagina <https://www.gruppohera.it/assistenza/progettisti-e-tecnici>.

Durante l'esecuzione dei lavori il S.A. dovrà adottare tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare danneggiamenti e/o rotture delle tubazioni in esercizio; eventuali interventi che si renderanno necessari per il ripristino del corretto funzionamento delle condotte saranno posti a carico dell'impresa esecutrice.

Hera S.p.A. potrà richiedere, in corso di esecuzione dei lavori inerenti ai servizi gestiti e previsti dal progetto urbanistico, al S.A. o al Direttore Lavori da esso incaricato, limitate varianti che riterranno opportune per l'esecuzione a regola d'arte delle opere o al fine di risolvere criticità che possono insorgere successivamente, nel rispetto degli Standard e Specifiche dei materiali del Gruppo Hera e delle normative vigenti in materia.

HERA S.p.A. potrà viceversa autorizzare, su richiesta del S.A. o del Direttore Lavori da esso incaricato, lievi modifiche e varianti in conformità al progetto approvato ed alla normativa vigente.

Sono, salvo diversa indicazione, da intendersi attività con oneri a carico del S.A. le opere interne al comparto.

Sono, salvo diversa indicazione, da intendersi attività con oneri a carico del S.A. ma con realizzazione a cura di Hera S.p.A. la sorveglianza sulle opere di urbanizzazione realizzate direttamente dal S.A., i collegamenti alla rete esistente, escluso fognature, e le opere esterne al comparto. Per tali opere il S.A. dovrà richiederne la valorizzazione economica mediante la compilazione del WEBFORM Multiservizio disponibile sul sito www.gruppohera.it. Le istruzioni dettagliate su come procedere sono visionabili alla pagina <https://www.gruppohera.it/assistenza/progettisti-e-tecnici>.

Su tutte le reti ed impianti di futura gestione che il S.A. andrà ad eseguire direttamente, Hera S.p.A. effettuerà l'attività di alta sorveglianza mediante un tecnico incaricato.

Qualora l'attività di alta sorveglianza non avvenga per omessa comunicazione di inizio lavori, Hera S.p.A. si riserva di far effettuare, con oneri a carico del S.A., saggi di verifica o altri accertamenti sui lavori eseguiti ed eventualmente di non procedere alla messa in esercizio delle reti e/o impianti costruiti e di non assumerne la gestione.

Il S.A. dovrà predisporre a proprie spese la documentazione prevista dalle Check List per ciascun servizio, consegnate a inizio lavori dal tecnico incaricato per l'alta sorveglianza. La realizzazione dei collegamenti alla rete esistente potrà essere effettuata esclusivamente solo dopo la verifica della completezza della documentazione da parte del tecnico incaricato per l'alta sorveglianza.

Per tutte le tubazioni e/o impianti configurabili come opera pubblica che verranno ubicati in proprietà privata dovrà essere stipulato un rogito di servitù per la posa e manutenzione degli stessi a favore del Comune. Copia trascritta di detta stipula dovrà essere fornita ad Hera S.p.A.. Sarà cura del S.A. riservarsi nei rogiti di cessione degli immobili la possibilità di stipulare direttamente la servitù con

detto Comune.

Si precisa che Hera S.p.A. potrà rilasciare il nulla osta per la presa in carico provvisoria della gestione delle opere solo quando, attraverso il tecnico incaricato per l'alta sorveglianza, avranno potuto accertare che risulti completa tutta la documentazione prevista dalle Check List.

Successivamente Hera S.p.A. invierà all'Amministrazione Comunale competente il nulla osta per la presa in carico provvisoria della gestione delle opere.

In attesa dell'assunzione della proprietà da parte dell'Amministrazione Comunale e dell'affidamento della gestione tramite comunicazione ufficiale, Hera S.p.A. gestirà in forma transitoria i servizi.

Durante la gestione transitoria delle reti interne al comparto Hera S.p.A. è sollevata da qualsiasi responsabilità per danni eventualmente causati a terzi per un malfunzionamento degli impianti stessi;

nel caso di rotture e/o altre attività di manutenzione straordinaria dovute a difetti costruttivi, i costi derivanti dall'esecuzione dei relativi interventi rimarranno in carico al S.A.. La gestione transitoria delle reti consentirà l'effettuazione degli allacciamenti d'utenza e l'attivazione della fornitura del relativo servizio.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

SERVIZIO ACQUEDOTTO

- L'intervento in oggetto non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione acquedotto da cedere al Comune per la successiva gestione da parte di Hera S.p.A..

- L'allacciamento d'utenza acqua a servizio del nuovo fabbricato potrà avvenire dalle condotte esistenti e sarà eseguito direttamente da Hera S.p.A., con oneri a carico del committente, dietro richiesta e accettazione di un preventivo da inoltrare all'Ufficio Clienti. Richieste particolarmente esigenti saranno valutate singolarmente dalla scrivente nel momento in cui saranno evidenziate, riservandosi la possibilità di subordinare l'erogazione dei servizi a prescrizioni inerenti a potenziamenti locali necessari a garantirne il corretto servizio.

- Il S.A., o suo avente causa, deve realizzare a propria cura e spese il manufatto di alloggiamento dei contatori acqua. Dette opere devono essere realizzate sul confine di proprietà, all'esterno dei fabbricati e dal perimetro di locali interrati, in posizione protetta dal traffico veicolare ed accessibile dalla viabilità pubblica in qualsiasi ora del giorno e della notte per le attività di manutenzione ordinarie o straordinarie nonché gestionali.

- L'ubicazione del manufatto contatori, le misure interne minime nonché il numero e tipologie di contatori installabili saranno valutati, nel rispetto della normativa tecnica e regolamentare specifica del settore, con il tecnico di Hera S.p.A. all'atto del sopralluogo per la formulazione del preventivo di allacciamento.

- Si segnala che l'introduzione da parte di ARERA (Autorità di Regolazione Energia Risorse e Ambiente) della tariffa pro-capite, da applicare alle utenze del servizio idrico integrato, comporta la necessità di installare esclusivamente un misuratore per ogni unità immobiliare servita, superando il modello di allacciamento con contatore condominiale a servizio di più unità immobiliari. Solo in questo modo infatti è possibile applicare le giuste tariffe ai singoli utilizzatori, far pagare in maniera proporzionale ed equa rispetto ai volumi consumati ed incentivare pertanto il corretto uso di acqua. Maggiori dettagli sul tema e sulle eventuali deroghe ammesse sono riportati nel documento "Informativa HERA S.p.A./HERAcquaModena S.r.L.: installazione contatori acqua individuali" presente nel sito www.gruppohera.it nella sezione progettisti e tecnici al seguente link:

https://www.gruppohera.it/documents/d/gruppohera/m-grp-0010-ex-md-htc-03-01-35_rev2_info-contatori-acqua-individuali Si specifica che i contatori installati per utilizzo "di cantiere" non potranno essere poi utilizzati come contatori condominiali a servizio di più unità immobiliari (anche qualora la loro portata nominale sia adeguata alla portata richiesta).

- La realizzazione di eventuali allacciamenti ad uso antincendio è subordinata all'invio all'indirizzo pec heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it del modulo "Richiesta parere per allaccio acquedotto/antincendio" disponibile nel sito www.gruppohera.it nella sezione "Progettisti e Tecnici\Acqua\Acquedotto\Parere allacciamento antincendio". Il Gestore, in risposta a questa richiesta, indicherà anche la pressione di funzionamento della rete. Ricordando:

- che ai sensi delle norme vigenti in materia di sicurezza è compito della proprietà/datore di lavoro effettuare l'analisi del rischio incendio e garantire il mantenimento nel tempo dell'efficienza dei sistemi antincendio;
- che la pressione della fornitura al contatore può subire nel tempo delle riduzioni rispetto alle condizioni di esercizio all'atto della prima fornitura del servizio - in quanto assoggettata a variazioni per differenti richieste idriche di rete legate alla stagionalità o a mutamenti del contesto urbanistico, ad interruzioni/limitazioni nella distribuzione dell'acqua per esigenze tecniche di gestione o per guasti, per modifiche di assetto gestionale di rete idrica;
- che ai sensi dei regolamenti del Servizio Idrico Integrato, non è consentita la connessione diretta di sistemi di pompaggio alle tubazioni di allaccio derivate da quelle stradali, dovendo invece prevedere serbatoi di accumulo o di disconnessione a monte dei sistemi di pompaggio;
- che - sempre a norma dei regolamenti del Servizio Idrico Integrato - al fine di garantire la potabilità delle acque di rete idrica pubblica, è fatto obbligo di installare a valle del contatore un idoneo sistema di disconnessione idraulico in grado di impedire l'inversione di flusso delle acque interne verso la rete idrica pubblica;

si consiglia la realizzazione di una vasca di accumulo e relativo sistema di pompaggio privato di dimensionamento adeguato alla rete antincendio ad uso dell'area/immobile in oggetto, al fine di poter sempre disporre di pressione e di volumi necessari all'impianto antincendio, indipendentemente dal livello di pericolosità.

SERVIZIO FOGNATURA E DEPURAZIONE

- Il presente parere non sostituisce l'autorizzazione all'allacciamento fognario necessaria per ogni singolo lotto edificabile. Per l'ottenimento di tale autorizzazione è necessario che il costruttore di ogni singolo edificio attivi una richiesta di "parere per scarichi domestici" a titolo oneroso mediante il Web Form disponibile nel sito www.gruppohera.it nella sezione "Progettisti e Tecnici\Acqua\Fognatura".

- Si sottolinea l'importanza di richiedere il "parere per scarichi domestici" durante la fase di progettazione dei fabbricati in modo da poter recepire le prescrizioni sui dispositivi di pre-trattamento (degrassatore, imhoff, ecc...), così come previsto dalla specifica tecnica "103207 - ALLACCIAMENTI FOGNARI A GRAVITA".

Per informazioni relative all'ottenimento del Nulla Osta allo scarico di acque reflue domestiche è disponibile il Numero Verde gratuito 800.997.040, attivo dalle 8.00 alle 22.00 dal lunedì al venerdì e dalle 8.00 alle 18.00 il sabato.

- Le eventuali immissioni di acque di tipo diverso dal domestico dovranno essere sottoposte a procedura di rilascio dell'autorizzazione allo scarico, secondo quanto previsto nel Regolamento del Servizio Idrico Integrato e i relativi atti autorizzativi dovranno essere trasmessi a Hera S.p.A. al fine della presa in carico delle opere

realizzate.

Acque nere prolungamento via Einstein

- Si approva il progetto fognario acque nere come previsto nella Tav. OOUUV.02. La verifica della quota di scorrimento nel punto di immissione è di responsabilità del Soggetto Attuatore.

- Al termine della condotta PVC D315 SN8 in progetto, dovrà essere previsto un pozzetto di ispezione.

Acque meteoriche prolungamento via Einstein

- Si approva il progetto fognario acque bianche, che prevede la posa di un tubo in CLS DN600, come previsto nella Tav. OOUUV.02. La verifica della quota di scorrimento del collettore nel punto di immissione è di responsabilità del Soggetto Attuatore.[...]"

- **Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio:** parere favorevole espresso nella seduta del 20.02.2026;

-

Elaborati:

La proposta di variante al Permesso di Costruire convenzionato inerente la Scheda RUE U.42 "Area C.N.R. 1 - Parco Scientifico e Tecnologico" 1° Stralcio, oltre agli elaborati progettuali, contiene la bozza di Convenzione (integrata in ultimo con PG URF 34342 del 31.03.2026), allegata al presente atto:

- Bozza di convenzione (All. 1) comprensivo degli allegati grafici;

Vista la relazione favorevole del Dirigente del Settore Territorio SUE Servizio Gestione Edilizia, allegata al presente atto;

Dato atto che il Responsabile del procedimento e il Dirigente, rispettivamente con l'apposizione del visto di regolarità tecnica e con la sottoscrizione del parere di regolarità tecnica, attestano l'assenza di qualsiasi interesse finanziario o economico o qualsiasi altro interesse personale diretto o indiretto con riferimento allo specifico oggetto del presente procedimento;

Visto il parere della competente commissione consiliare III^ "Urbanistica, ambiente e mobilità" del 22 luglio 2026;

Acquisiti i pareri in merito alla regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

Udito il presidente il quale, nessun consigliere intervenendo, pone in votazione la presente proposta deliberativa;

Pertanto,

IL CONSIGLIO COMUNALE

CON VOTI FAVOREVOLI UNANIMI ESPRESSI IN FORMA PALESE PER ALZATA DI MANO

(presenti e votanti n. 22),

delibera

- 1) di approvare lo schema di CONVENZIONE (Allegato n. **1** e relativi elaborati grafici) del *“Permesso di Costruire convenzionato per la costruzione dei nuovi laboratori di ricerca e la realizzazione di opere pubbliche - 1° Stralcio - di cui alla Scheda RUE U.42 “Area C.N.R. 1 - Parco Scientifico e Tecnologico”*, che recepisce il ridimensionamento del lotto come da modifica SIO approvato con Atto G.C. Faenza n. 282 del 26.11.2024 e che annulla e sostituisce la precedente Convenzione del 03.10.2022 rep. n. 163.772/29.036 notaio Massimo Gargiulo.
- 2) di dare atto che alla stipula della convenzione provvederà il competente Dirigente incaricato per il Settore Territorio della Unione della Romagna Faentina e che lo stesso ha la facoltà di apportare tutti i perfezionamenti ed i completamenti che si rendano necessari e/o opportuni, ferme restando le clausole essenziali;
- 3) di dare atto che il provvedimento non necessita di copertura finanziaria e che le relative previsioni urbanistico-edilizie, a seguito della loro successiva attuazione, determineranno riflessi sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio del Comune di Faenza;
- 4) di dare atto che dal presente atto NON derivano oneri diretti o indiretti per il bilancio e per il patrimonio dell'Ente, ma che a seguito della trasformazione è prevista l'acquisizione gratuita di aree pubbliche;
- 5) di disporre che, in analogia con quanto previsto dall'art. 11.10 Tav. P.5 del RUE vigente per i PUA che stabilisce che la convenzione urbanistica venga stipulata entro 60 giorni dalla comunicazione di avvenuta approvazione della bozza, i soggetti proponenti dovranno stipulare la convenzione entro il termine di 60 giorni dalla comunicazione di avvenuta approvazione del presente atto. Il termine di 60 giorni può essere prorogato su richiesta motivata per una sola volta e per una durata non superiore a quella originaria, fatte salve tempistiche più lunghe per cause non imputabili alla volontà del privato proponente;
- 6) di dare atto che il presente provvedimento è rilevante ai fini della pubblicazione nella sezione “amministrazione trasparente” del sito internet dell'ente, ai sensi del D.Lgs. 14.03.2013, n. 33.
- 7) di dare atto che il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Francesca Vassura.

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

Verbale n. 8 del 28.07.2026

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
BENEDETTI NICOLO'

IL SEGRETARIO GENERALE
VILLA VALERIA