

	AREA C.N.R. 1 PARCO SCIENTIFICO E TECNOLOGICO	
	VIA DERUTA FAENZA	
	PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO	
	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMO STRALCIO	
	(Convenzione redatta ai fini ed agli effetti	
	dell'Art. 28 bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i.)	
	Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto	
	e ragione di legge tra:	
	il _____ con sede in _____ alla	
	_____ codice fiscale _____, in persona di	
	_____ nato a _____ il _____,	
	in qualità di Dirigente del Settore Territorio dell'Unione	
	della Romagna Faentina, Ente cui sono state conferite le	
	funzioni relative al Settore Territorio riguardanti la	
	Pianificazione urbanistica, la partecipazione alla	
	pianificazione territoriale di livello sovracomunale, la	
	gestione dell'attività edilizia residenziale del Comune di	
	Faenza, con convenzione rep. n. 340 del 28 dicembre 2015,	
	domiciliato per la carica presso la se- de dell'ente,	
	autorizzato a questo atto in virtù dei poteri a lui derivati	
	dallo statuto del Comune, dal decreto del Presidente	
	dell'Unione della Romagna Faentina n. 14/2025 del 01 dicembre	
	2025 (ai sensi dell'Art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000) ed in	
	virtù di delibera del Consiglio del Comune di Faenza n.	
	_____ e dall'altra parte:	

	la società “ _____ ” con sede a _____ in	
	_____, codice fiscale, partiva I.V.A e numero di	
	iscrizione presso il registro delle Imprese di	
	_____ capitale sociale Euro	
	_____ interamente versato, in	
	persona di _____, nato a _____ il	
	_____, in qualità di Presidente del Consiglio di	
	Amministrazione della società, domiciliata per la carica	
	presso la sede sociale, autorizzata a questo atto in virtù di	
	delibera del Consiglio di Amministrazione in data _____,	
	definito di seguito "soggetto attuatore";	
	PREMESSO	
	a) che con riferimento alla planimetria “allegato A”, parte	
	integrante e sostanziale del presente atto il soggetto attua-	
	tore è proprietario di un appezzamento di terreno identifica-	
	to con bordatura rossa posto in Comune di Faenza alla via Deruta	
	distinto al Catasto Terreni del Comune di Faenza al Foglio 102,	
	Particelle 852 e 850, il tutto per una superficie catastale di	
	mq. 2.518,00 (duemilacinquecentodiciotto), confinante con le	
	p.lle 761, 851, 849, 700, 673 e via Montelupo Fiorentino;	
	b) che l’area ricade all’interno del perimetro della scheda di	
	progetto di RUE U.42 “AREA C.N.R.1 - Parco Scientifico	
	tecnologico”;	
	c) che in conformità agli obiettivi e alle prescrizioni della	
	scheda RUE U.42 è stato presentato uno Schema di Inquadramento	

	Operativo (SIO) approvato con atto dalla Giunta Unione della	
	Romagna Faentina n. 98 del 22 dicembre 2015;	
	d) che in data 4 marzo 2019 con prot. 15211 è stato presenta-	
	to il Progetto Unitario Convenzionato che dà attuazione ai	
	contenuti dello Schema di Inquadramento Operativo (SIO);	
	e) che con Deliberazione n. 212 del 10 novembre 2021 è stata	
	approvata dalla Giunta comunale una modifica del SIO che am-	
	mette la realizzazione con "Intervento edilizio diretto" di	
	fabbricati destinati ad ospitare attività con profili di pub-	
	blico interesse aventi come obiettivo lo sviluppo del Parco	
	Scientifico e Tecnologico e prevede che l'attuazione degli	
	interventi possa essere realizzata con stralci funzionali;	
	f) che in data 31 dicembre 2021 con Prot. 107111 è stata pre-	
	senta la richiesta di Permesso di Costruire n. 175 del	
	05/06/2023 convenzionato dei nuovi laboratori CertiMaC	
	(progetto Revamp) che costituisce un primo stralcio (cluster)	
	del complesso edilizio previsto sul lotto edificabile	
	individuato nel PUC/SIO, comprensivo del progetto per le opere	
	di urbanizzazione primaria stralcio funzionali al lotto	
	CertiMaC. Successivamente in data 11 aprile 2022 con Prot.	
	29887, in data 12 aprile 2022 con Prot. 30249 e 30256, in data	
	29 aprile 2022 con Prot. 35600 è stato depositato il progetto	
	relativo alle opere di urbanizzazione (e successive	
	integrazioni).	

	Il progetto è composto dai seguenti elaborati:	
	ALL 01 Relazione tecnica	
	ALL 02 computo metrico estimativo	
	TAV 01 Planimetria	
	TAV 02 Particolari costruttivi	
	g) che il progetto PDC n. 175 del 05/06/2023 è stato	
	sottoposto al parere dei seguenti Servizi comunali	
	che ne hanno approvato i contenuti:	
	- Tavolo Intersettoriale Sicurezza Prot. 29910 in data 11 a-	
	prile 2022, di cui si riporta stralcio: "le dotazioni a ser-	
	vizio dello stralcio attuativo dovranno limitarsi all'attua-	
	zione del solo accesso carrabile e ciclopedonale al lotto	
	privato, mentre la restante area individuata a standard sarà da	
	cedere a prato e oggetto di futura progettazione e attua-	
	zione/sistemazione, da definirsi nell'ambito dell'estesa pro-	
	gettazione del Progetto Unitario";	
	- Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio:	
	parere favorevole espresso nella seduta del 25 marzo 2022;	
	- Parere del Settore LL.PP. PG 30179 del 12 aprile 2022: pa-	
	rere favorevole con le seguenti prescrizioni:	
	"Servizio Infrastrutture, Manutenzione: "Si prescrive che la	
	restante area individuata a standard (non oggetto di cessione	
	ne) nella futura progettazione debba risolvere l'attuale con-	
	figurazione della viabilità oggi a fondo chiuso, individuando	
	i percorsi e i collegamenti più opportuni, eventualmente	
	intervenendo/adequando il tratto finale del percorso ciclope-	

	donale progettato nel presente stralcio attuativo. Si pre-	
	scrive che lo spessore del tappeto di usura sia non inferio-	
	a 4 cm. Dovrà essere effettuata n. 1 prova su piastra diam.	
	300 mm prima della realizzazione del binder e il valore minimo	
	richiesto dovrà essere MD superiore a 800 daN/cm ²	
	nell'intervallo $\sigma_p = 1.50 - 2.50$ daN/cm ²	
	Servizio Ambiente e Manutenzione Verde: "In fase di realizza-	
	zione si chiede di dialogare con la ditta incaricata per la	
	costruzione del verde, per una efficace realizzazione delle	
	opere di progetto;	
	Illuminazione pubblica: "Parere favorevole";	
	Ufficio di supporto: "Prima dell'inizio dei lavori dovrà es-	
	sere nominato il collaudatore. Il proponente l'intervento in-	
	vierà al Settore LL.PP una terna di professionisti. Il Diri-	
	gente 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. Dovranno essere presentati a fine lavori gli elabo-	
	rati grafici AS BUILT in formato dwg e pdf di tutte le opere	
	realizzate.";	
	- Parere del Settore Polizia Municipale PG 30200 del 12 apri-	
	le 2022: parere favorevole: "Occorre integrare il progetto	
	con la tavola della segnaletica";	
	h) che è stata sottoscritta Convenzione repertorio n.	
	163772/29036 del 03/10/2022 e depositata fideiussione	

	n. 9931848 del 29/09/2022;	
	i) che con Deliberazione n. 282 del 26/11/2024 è stata approva-	
	ta dalla Giunta comunale una modifica del SIO con oggetto	
	"Modifica n. 2 al SIO relativo alla scheda progetto di RUE U.42	
	Area CNR 1 - Parco Scientifico e tecnologico"	
	j) che in data 28/03/2025 con il protocollo n. 33171 è stata	
	presentata una SCIA di variante al PDC n. 175 del 05/06/2023	
	nuovi laboratori di ricerca Certimac per ampliamento e modifi-	
	che interne e ridimensionamento lotto, composta dai seguenti	
	elaborati: - TAV. R01, TAV. A.01, TAV. A.02, TAV.A.03,	
	TAV. A.04, TAV. V.01, TAV. V.02, TAV. V.03a, TAV. V.03b, TAV.	
	V.03c, TAV. 03d, TAV. 04, TAV. 05, TAV. 06, TAV. C.01,	
	TAV. C.02. La presente variante è stata sottoposta al parere	
	dei seguenti Servizi comunali che ne hanno approvato	
	i contenuti:	
	- Parere AUSL prot. 0156622/2025 del 16/06/2025: parere favore-	
	vole alle seguenti condizioni:	
	1. Siano installati idonei sistemi di aspirazione nei locali	
	con utilizzo di stanze chimiche/presenza di polveri (es.	
	"laboratorio sporco", "laboratorio sporco con aspirazione",	
	"laboratorio analisi chimico-fisiche" ecc.) in accordo con	
	il Documento di Valutazione dei Rischi e la Valutazione del	
	rischio chimico che il datore di lavoro dovrà predisporre	
	e mettere in atto ai sensi del Dlgs 81/2008;	
	2. I parapetti della copertura e la scala a gabbia sul terraz-	

	zo, dovranno essere conformi alle vigenti normative specifiche	
	e idonee a garantire la sicurezza delle lavorazioni e dell’	
	accesso in copertura; Per le operazioni di manutenzione degli	
	impianti in copertura i materiali e le attrezzature occorrenti	
	devono essere movimentate (in salita e in discesa) utilizzando	
	adeguati mezzi di sollevamento (Merli, Manitu o attrezzatura	
	alternativa sicura)	
	3. I parapetti di protezione dei terrazzi dovranno essere	
	conformi alle vigenti normative per garantire la sicurezza	
	dei frequentatori così come tutti quelli prospicienti il	
	vuoto (es. doppi volumi);	
	4. Per le tettoie e pensiline sia ottemperato (ai sensi della	
	Delibera Assembleare N. 149 del 17/12/2013 e art. 6 della Legge	
	Regionale 02/03/2009 N. 2), l’obbligo dell’installazione di	
	dispositivi permanenti di ancoraggio ai fini delle successive	
	attività di manutenzione, pulizia e /o sostituzione di parti;	
	5. Le rampe della scala costituiti da gradini chiusi da grado	
	e sottogrado, devono presentare per le pedate superficie	
	antisdrucchiolevole.	
	k) che in data 18/11/2025 con il protocollo n. 12048333 è stata	
	presentata una SCIA di variante al PDC n. 175 del 05/06/2023 e	
	alla SCIA prot. urf. 33171 del 28/03/2025 che introduce le	
	opere di urbanizzazione, composta dai seguenti elaborati:	
	TAV. R.02, TAV. R.03, TAV. R.04, TAV. R.05, TAV. OO.UU A.02,	
	TAV. A.03, TAV. V01, TAV, A03V, TAV. OO.UU V.02, TAV. V01V,	

	TAV. OO.UU.C.01. la presente variante è stata sottoposta	
	al parere dei seguenti Servizi comunali che ne hanno approvato	
	i contenuti:	
	- Parere Settore lavori pubblici prot. 13349 del 06/02/206:	
	parere favorevole alle 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 fideiussione	
	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	
	seguito 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 columna 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.00UUC.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.00UUC.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 tema di professionisti. Il Dirigente del Settore

LL.PP successivamente alla presentazione della tema 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 Hera prot. 0013175/26 del 16/02/2026: parere favorevo-

le alle seguenti condizioni:

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 misura-to	
	re 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./HERAcqua	
	Modena 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 antincen-	
	dio 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 assog-	

	gettata 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 pompag-	
	gio alle tubazioni di allaccio derivate da quelle stradali,	
	dovendo invece prevedere serbatoi di accumulo o di disconnes-	
	sione 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. 00UUV.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.	
	00UUV.02. La verifica della quota di scorrimento del collet-	
	tore nel punto di immissione è di responsabilità del Soggetto	
	Attuatore.	
	l) che con la presente convenzione si recepiscono tutti gli	
	impegni assunti con la precedente convenzione repertorio	
	n. 163772 raccolta n. 19036 del 03/10/2022. A seguito della	
	sottoscrizione di questa convenzione la stessa si intende	
	annullata.	
	m) che il Soggetto Attuatore dichiara di avere la piena	
	disponibilità degli immobili interessati e di conseguenza	
	essere in grado di assumere senza riserve tutti gli impegni	
	contenuti nella presente convenzione redatta ai sensi del-	
	l'art. 11 della Legge 241/1990 e nel rispetto delle norme	
	contenute nel D.Lgs 50/2016 e s.m.i., ove applicabile;	
	n) che il Soggetto Attuatore, nell'esercizio della facoltà	
	riconosciuta allo stesso dall'art. 16 comma 2 del D.P.R.	
	380/2001 e s.m.i., ha proposto di realizzare direttamente	
	tutte le opere di urbanizzazione primaria con un impegno	

	economico di Euro 23.169,08 (diciottomiladuecentoottantadue	
	virgola novantuno) secondo la quantificazione risultante dal	
	Computo Metrico, come validato dal Settore Lavori Pubblici;	
	o) che l'importo dei lavori di urbanizzazione primaria e se-	
	condaria previsto è inferiore alla soglia comunitaria e, come	
	tale, soggetto all'applicazione dell'art. 36 del D.Lgs.	
	50/2016 e s.m.i.;	
	p) che la superficie privata potrà subire lievi modificazio-	
	ni finalizzate ad una migliore organizzazione degli spazi,	
	ad un più razionale utilizzo degli impianti senza modificare	
	la presente convenzione; tali modificazioni potranno essere	
	valutate ed approvate con semplice Permesso di Costruire e/o	
	altro provvedimento amministrativo a norma di Legge;	
	q) che è stata approvata dalla Regione Emilia Romagna la nuo-	
	va legge Urbanistica di Governo del Territorio con Legge Re-	
	gionale n. 24 del 21 dicembre 2017 "Disciplina regionale sul-	
	la tutela e riuso del territorio" e s.m.i. e che detta legge	
	ed i suoi atti applicativi contengono direttive affinché le	
	convenzioni urbanistiche contengano "tempi certi ed il più	
	possibile ravvicinati" per l'attuazione delle previsioni, in	
	rapporto alla rilevanza e complessità degli interventi da	
	regolamentare;	
	r) che con Delibera dell'Assemblea Legislativa n. 186/2018 è	
	stata approvata la vigente "Disciplina del contributo di co-	
	struzione" ai sensi del titolo III della Legge Regionale 30	
	luglio 2013 n. 15 in attuazione degli articoli 16 e 19	

	del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380. "Testo unico delle	
	disposizioni legislative e regolamentari in materia	
	edilizia" e che tale disciplina, per i Comuni costituenti	
	l'URF, è entrata in vi- gore dal 1 ottobre 2019;	
	Tutto ciò premesso	
	Vista la deliberazione del Consiglio del Comune di Faenza n.	
	_____ del _____ di approvazione dello schema della pre-	
	sente convenzione, tra i suddetti comparenti, nelle loro	
	spiegate vesti, si conviene e si stipula quanto segue:	
	Art. 1: PREMESSE E CONSIDERAZIONI	
	Le premesse e quanto riportato nelle considerazioni sono da	
	ritenersi ad ogni effetto di legge parte integrante e sostan-	
	ziale del presente atto.	
	Art. 2: OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE E DELLA PROPRIETÀ	
	Il Soggetto Attuatore si impegna e si obbliga per sé e per	
	i propri aventi causa a frazionare e a cedere gratuitamente	
	al Comune di Faenza e senza alcun onere per lo stesso,	
	successivamente all'avvenuta approvazione del collaudo, le	
	seguenti aree:	
	- superficie a verde pubblico mq. 250 circa	
	- superficie a viabilità pubblica carrabile e ciclo pedonale	
	mq. 132 circa;	
	per una superficie totale pari a circa mq. 382	
	(quattrocentonovanta) come riportato nella TAV.OO.UU.V.02	

	Il Soggetto Attuatore si impegna e si obbliga per sé e per i	
	propri aventi causa all'attuazione del solo accesso carrabile	
	e ciclopedonale (mq 132 circa) al lotto privato, mentre	
	la restante area individuata a standard (mq 250 circa) sarà	
	ceduta a prato e oggetto di futura progettazione e attuazio-	
	ne/sistemazione, da definirsi nell'ambito dell'estesa	
	progettazione del Progetto Unitario assunto agli atti con	
	Prot. 15211 del 4 marzo 2019.	
	Il Soggetto Attuatore si impegna e si obbliga altresì per sé	
	e/o per i propri aventi causa ad assumere integralmente a	
	proprio carico gli oneri relativi all'esecuzione dei lavori	
	per le opere di cui al punto 1, i quali dovranno essere	
	eseguiti in base ai dettati e dettagli costruttivi indicati	
	nelle planimetrie allegate ai progetti autorizzati nonché ai	
	pareri rilasciati dagli Enti/Società, nonché i connessi	
	lavori di riqualificazione del parcheggio pubblico	
	individuato nelle tavole di progetto.	
	Tutte le opere elencate nel precedente Art. 2, dovranno esse-	
	re eseguite secondo le tavole di progetto elencate al punto	
	k) della premessa e nel rispetto delle indicazioni e prescri-	
	zioni riportate all'Art. 2, nonché in base alle indicazioni	
	assunte dal Settore Lavori Pubblici dell'Unione della Romagna	
	Faentina.	
	Il Soggetto Attuatore si impegna per sé e/o propri aventi	
	causa ad eseguire, relativamente agli scarichi civili delle	

	opere indicate all'Art. 2, a norma di legge, i necessari al-	
	lacciamenti alle infrastrutture pubbliche (Enel, Gas, Tele-	
	com, acquedotto, fognature, ecc.), secondo quanto indicato	
	nella tavola TAV.OO.UU.V.02 del progetto e nel Computo	
	Metrico Estimativo; il Soggetto Attuatore riconosce al Comune	
	di Faenza la facoltà di richiedere in corso d'opera,	
	modifiche od integrazioni non sostanziali delle opere di	
	urbanizzazione.	
	Le aree pubbliche sopra elencate saranno cedute gratuitamente	
	all'Amministrazione Comunale e senza alcun onere per il	
	Comune di Faenza, successivamente all'avvenuta	
	realizzazione e al relativo collaudo secondo la seguente	
	classificazione:	
	- Demanio: mq. 132	
	- Patrimonio: mq. 250	
	Il Soggetto attuatore, si impegna per sé e propri aventi	
	causa alla riparazione, gestione, custodia e manutenzione	
	del verde pubblico, per la durata di due anni dell'avvenuto	
	collaudo favorevole delle opere, garantendo tale adempimento	
	mediante contratto con _____, con sede legale in	
	_____ codice fiscale _____ e P.IVA:	
	_____ operatore nel settore, avente durata di	
	due anni, dalla data del collaudo, preventivamente validato	
	dal competente Servi- zio del Settore LL.PP. dell'URF.	

	Art. 3: VALIDITA' DELLA CONVENZIONE E TEMPI DI ATTUAZIONE DELLE	
	OPERE	
	Le opere relative alla trasformazione dell'area in oggetto	
	devono essere realizzate nei termini di validità del relati-	
	vo titolo edilizio con possibilità di un'unica proroga.	
	La cessione delle aree, previo collaudo, deve avvenire entro	
	5 (cinque) anni dalla data di registrazione della	
	precedente convenzione repertorio n. 163772 raccolta 29036 del	
	03/10/2022.	
	Art. 4: VARIANTI AL PROGETTO	
	Il Soggetto Attuatore potrà effettuare varianti al progetto	
	di trasformazione dell'area in oggetto entro i termini e i	
	limiti indicati nel titolo edilizio abilitativo.	
	Art. 5: COLLAUDI	
	Il collaudo delle opere sulle aree da cedere all'uso pubblico	
	sarà effettuato anche in corso d'opera, da un libero pro-	
	fessionista abilitato che sarà incaricato dall'Amministrazione	
	e scelto collegialmente tra la stessa e il Soggetto Attua-	
	tore, tra una terna di nominativi che il Soggetto Attuatore	
	potrà richiedere agli Ordini professionali o tra una lista	
	di professionisti che potrà essere fornita dall'Amministra-	
	zione.	
	Le spese professionali ed ogni altro onere per il collaudo sono	
	a carico del Soggetto Attuatore. La nomina dovrà comunque	
	avvenire in tempi utili anche in riferimento alla modalità del	

	collaudo in corso d'opera.	
	Fino alla data di cessione delle aree ed opere pubbliche, il	
	Soggetto Attuatore si impegna e si obbliga per sé e/o per propri	
	aventi causa a garantire la manutenzione, l'efficienza e la	
	sicurezza delle aree pubbliche, sollevando l'Amministrazione da	
	ogni responsabilità al riguardo.	
	Durante i lavori il Soggetto Attuatore si impegna a mantenere	
	tutta l'area di cantiere in adeguate condizioni di decoro e	
	sicurezza.	
	Qualora trascorrano più di sei mesi dalla data di collaudo senza	
	aver perfezionato l'acquisizione delle aree pubbliche per cause	
	imputabili alla proprietà privata, sarà necessaria una verifica	
	dello stato manutentivo delle opere realizzate.	
	All'esito del collaudo si procederà alla identificazione ca-	
	tastale delle aree da cedere.	
	Art. 6: ONERI DI URBANIZZAZIONE	
	In conformità al punto 6.1.6 della DAL 186/2018, come recepi-	
	to dal Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina con deli-	
	bera n. 65 del 30 ottobre 2019, in convenzione è previsto	
	l'obbligo della rendicontazione finale delle spese sostenute	
	per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo	
	degli oneri di urbanizzazione.	
	Qualora l'accertamento dell'effettiva spesa sostenuta dal	
	Soggetto Attuatore, determinata dalla rendicontazione sopra	

	indicata, determini un importo diverso da quello sopra stabi-	
	lito si procederà a conguaglio mediante versamento del Sog-	
	getto Attuatore al Comune, in caso di importo inferiore, o	
	rimborso del Comune al Soggetto Attuatore, in caso di importo	
	superiore. I rapporti di conguaglio avverranno unicamente tra	
	il Comune ed il Soggetto Attuatore firmatario della presente,	
	o suo diretto avente causa, senza interessare gli effettivi	
	utilizzatori dei lotti edificabili intestatari dei titoli	
	abilitativi edilizi.	
	Art. 7: Impegni precedente convenzione	
	Con la presente convenzione si recepiscono tutti gli	
	impegni assunti con la precedente convenzione repertorio	
	n. 163772 raccolta n. 29036 del 03/10/2022. A seguito della	
	sottoscrizione di questa Convenzione la stessa si intende	
	annullata.	
	Art. 8: GARANZIE	
	A garanzia di tutti gli obblighi assunti e descritti nella	
	presente convenzione, il Soggetto Attuatore, per sè e/o pro-	
	pri aventi causa, deposita presso l'Amministrazione Comunale,	
	all'atto di stipulazione della presente convenzione, fi-	
	deiussione bancaria e/o assicurativa (agenzia assicurativa	
	riconosciuta a livello nazionale) a prima e semplice richie-	
	sta e con la previsione della rinuncia al beneficio della	
	preventiva escussione del debitore principale. La fideiussio-	
	ne dovrà espressamente prevedere la rinuncia alle eccezioni	

	di cui all'art. 1945 del Codice Civile e dovrà rimanere vali-	
	da ed operante fino alla data di stipulazione dell'atto	
	dicessione gratuita dell'area pubblica di cui al precedente	
	art. 2.	
	La garanzia fidejussoria avrà un importo complessivo pari ad	
	€ 25.458,98 (venticinquemilaquattrocentocinquantotto virgola	
	novantotto) a garanzia del costo integrale delle opere, così	
	determinata:	
	- € 23.169,08 (ventitremilacentosessantanove virgola	
	zerootto) + I.V.A. 10% (dieci per cento) per le opere di	
	urbanizzazione primaria così come indicate al punto n) delle	
	premesse; potrà essere escussa dal Comune di Faenza in caso di	
	mancata esecuzione delle opere di cui all'art. 2, in caso di	
	esecuzione di opere non collaudabili, in caso di mancata	
	cessione delle aree e nel caso di mancato rispetto di ogni	
	ulteriore obbligo previsto dal presente atto;	
	- € 2.316,90 (milleottocentoventotto virgola novantuno) pari a	
	circa il 10% (dieci per cento) dell'importo complessivo delle	
	opere garantite, a titolo di penale. Il Soggetto Attuatore, per	
	sé e/o propri aventi causa, per ogni altra inosservanza a quanto	
	riportato nella presente convenzione dovrà corrispondere al	
	Comune di Faenza, a titolo di penale, una somma rapportata al	
	costo complessivo delle opere la cui esecuzione risulta	
	garantita con la fideiussione sopracitata, secondo le seguenti	
	percentuali:	

	10% (dieci per cento) - mancata cessione delle aree ed opere	
	di urbanizzazione elencate all'art. 2;	
	5% (cinque per cento) - mancata esecuzione, entro 1 (un) anno	
	dall'eventuale collaudo non favorevole, dei lavori necessari al	
	fine di ottenere il collaudo positivo delle opere di	
	urbanizzazione;	
	5% (cinque per cento) - mancato rispetto di ogni altro obbligo	
	previsto dal presente atto.	
	Detta garanzia fideiussoria è stata rilasciata da imprese	
	bancarie e/o assicurative che risponde ai requisiti di solvi-	
	bilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive	
	attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti	
	nell'albo di cui all'articolo 106 del D.Lgs 385/1993, che	
	svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di	
	garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte	
	di una società di revisione iscritta nell'albo previsto	
	dall'articolo 161 del D.Lgs 58/1998 e che abbiano i requisiti	
	minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa	
	bancaria assicurativa.	
	L'efficacia della garanzia: a) decorre dalla data di stipula	
	della presente scrittura privata; b) permane fino alla ces-	
	sione delle aree di cui all'art. 2), cessione che deve avve-	
	nire, previo collaudo, entro 5 (cinque) anni dalla data di	
	registrazione della presente convenzione e verrà svincolata	
	solo a seguito di apposita lettera di svincolo da parte	

	dell'Ente garantito. La liberazione anticipata della garanzia	
	rispetto al termine di cui alla precedente lett. b), può	
	aver luogo con la cessione, previo collaudo, delle aree di	
	cui all'art. 2) e verrà svincolata a seguito di apposita let-	
	tera di svincolo da parte dell'Ente garantito, comunicata al	
	Garante. In caso di escussione parziale l'importo garantito	
	si ridurrà della corrispondente somma escussa e corrisposta.	
	Ferme restando le sanzioni previste dalle vigenti disposizio-	
	ni normative in materia urbanistica ed edilizia, la garanzia	
	fideiussoria prevede espressamente la rinuncia al beneficio	
	della preventiva escussione del debitore principale, la ri-	
	nuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 del Codice	
	Civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro	
	trenta giorni a semplice richiesta scritta dell'Ente ga-	
	rantito.	
	Il mancato pagamento del premio non potrà essere opposto in	
	nessun caso all'Ente garantito.	
	Art. 9: BONIFICA BELLICA	
	Il Soggetto Attuatore si impegna ad eseguire, preventivamente	
	alla realizzazione delle opere, la bonifica da ordigni re-	
	siduati bellici sull'area di intervento pubblica e privata,	
	secondo quanto previsto dal Genio Militare competente. Conte-	
	stualmente all'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazio-	
	ne di cui al presente Piano, il Soggetto Attuatore dovrà pre-	
	sentare idonea documentazione rilasciata dal Genio Militare che	

	certifichi l'avvenuta bonifica da ordigni bellici, il	
	certificato finale di avvenuta bonifica deve essere in ogni	
	caso allegato, al più tardi, nell'atto di collaudo delle ope-	
	re di urbanizzazione primaria.	
	Art. 10: SERVITU'	
	Il Soggetto attuatore si impegna e si obbliga per sé e/o pro-	
	pri aventi causa, a riconoscere tutte le eventuali servitù,	
	impegni ed obblighi che risultino riportati sulle tavole di	
	progetto e nelle note trasmesse dagli enti erogatori dei ser-	
	vizi. Questo adempimento sarà assolto, senza alcun onere per	
	l'Amministrazione, attraverso la presentazione, prima del	
	collaudo, dei relativi atti trascritti sia a carico delle	
	aree private (eventuali) che delle aree pubbliche.	
	Art. 11: SPESE - TASSE - TRASCRIZIONE	
	Ogni spesa relativa al presente atto, come ogni altra incom-	
	benza fiscale se ed in quanto dovuta, sono a totale carico della	
	società "CERTIMAC SOC CONS ARL" e/o altri aventi causa.	
	Negli atti di trasferimento di proprietà, dovrà essere e-	
	spressamente richiamata a farne parte integrante la presente	
	Convenzione e pertanto le sue prescrizioni dovranno espressa-	
	mente essere trascritte presso i Registri Immobiliari.	
	Il presente atto impegna immediatamente la società "CERTIMAC	
	SOC CONS ARL" verso il Comune di Faenza e verrà registrato e	
	trascritto a spese della stessa società.	
	Art. 12: CONTROVERSIE	

[illegible]

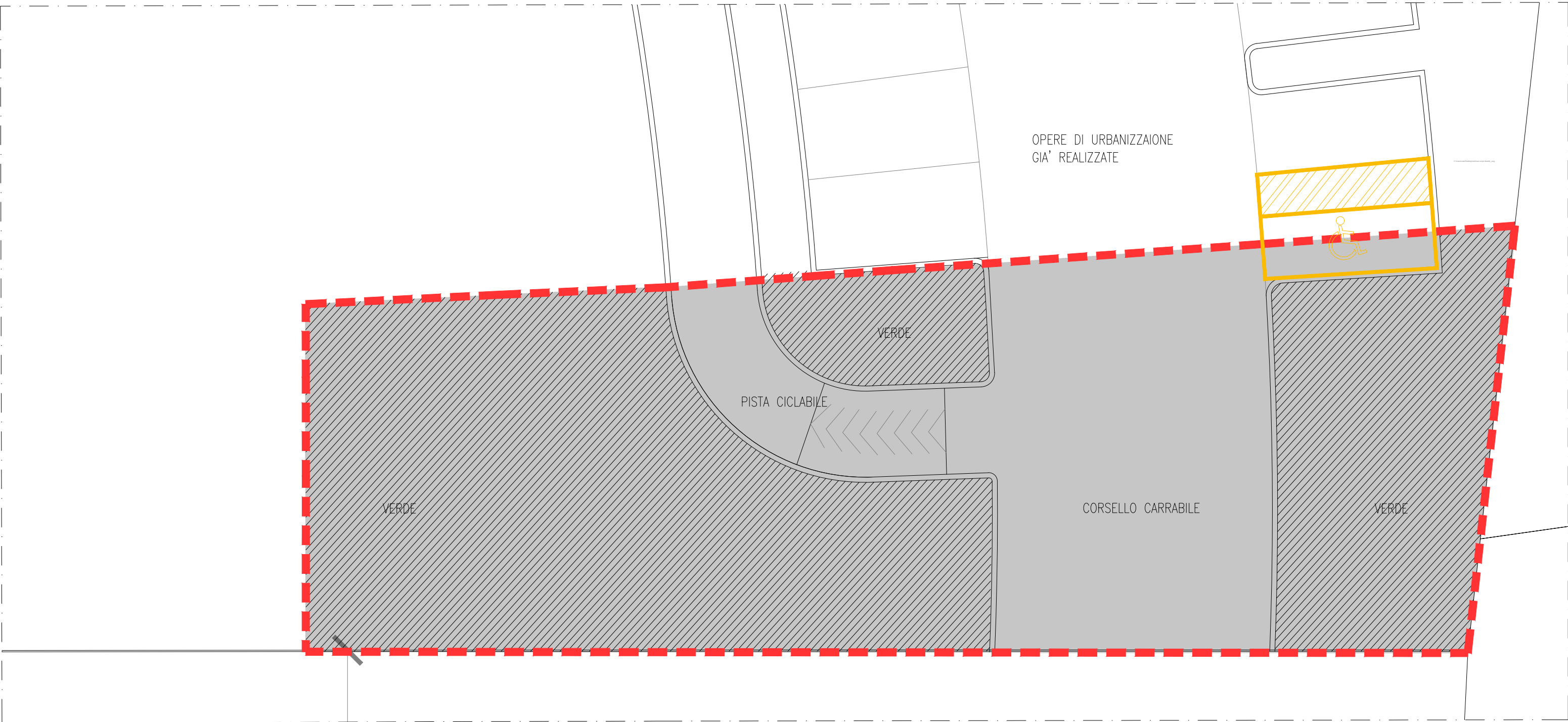
N=-25000

E=11500

I Particella: 852

PERIMETRO MAPPALE
851 + 852 (ex 759)

OPERE DI
URBANIZZAZIONE DA
CEDERE



PERIMETRO AREE CESSIONE

PATRIMONIO

DEMANIO