

Rep. N°

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

"Realizzazione di nuovo complesso edilizio residenziale e socioassistenziale

"Area di Via Ravegnana Ex cantine Zanzi" in via Ravegnana n. 106 e relative

opere di urbanizzazione"

(Convenzione redatta ai fini ed agli effetti dell'Art. 28 bis del DPR 380/01 e s.m.i.)

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto e ragione di legge tra:

"UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA" con sede in Faenza alla Piazza del

Popolo n. 31, codice fiscale 90028320399, partita I.V.A. 02517640393, in persona di

ANGELINI LUCIO, nato a il, in qualità di Dirigente del Settore

Territorio, domiciliato per la carica presso la sede di Faenza in via Zanelli n. 4,

autorizzato a questo atto in nome e per conto dell'ente stesso come da incarico

conferito con Decreto del Presidente dell'Unione della Romagna Faentina n. 27 del

29/11/2019 (ai sensi dell'Art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000);

- Sig. **Rondinini Alessandro** nato a il, in qualità di

legale rappresentante della ditta proprietaria **Gi Elle Immobiliare S.r.l. in**

liquidazione, il quale interviene al presente atto per conto ed in rappresentanza

della stessa, con sede in Forlì (FC) via Giuseppe Pedriali n° 18, capitale sociale €

100.000,00 interamente versato, iscritta nel R.E.A. della C.C.I.A.A. di Forlì al n. FO-

298865 codice fiscale/partita iva 03392620401, in quanto infra munito degli

occorrenti poteri in forza di legge, società titolare della proprietà e dei diritti

urbanistici delle aree site in Comune di Faenza, individuate al Catasto Terreni al

Foglio 117 catasto terreni, mappale 566 - 624 e nel RUE vigente - Regolamento

Urbanistico ed Edilizio del Comune di Faenza con la Scheda di Attuazione come Art.

11 "Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane sottoposte a Scheda progetto di cui alla Tav. P.1 - Scheda progetto U.34 "Area Ex cantine Zanzi", soggetto nel seguito denominato per brevità "Soggetto Attuatore";

PREMESSO CHE

a) Gi. Elle Immobiliare srl è proprietaria delle aree site nel Comune Faenza, inserite nell'ambito del PdC Convenzionato di cui alla domanda prot. N. 13770 del 24.04.2016 di seguito descritte: porzione di area identificata al foglio 117 Catasto Terreni mappale 566-624 (per consistenza determinata da rilievo geometrico di mq 17.786) come da estratto di mappa catastale **allegato sotto la lettera "A "** al presente atto;

b) che i terreni sopracitati risultano individuati nel vigente RUE del Comune di Faenza come art. 11.2 "Aree urbane sottoposte a scheda progetto" e disciplinati dalla Scheda Progetto U.34 "Area Ex cantine Zanzi".

c) che la ditta proprietaria Gi Elle Immobiliare srl in liquidazione nella persona di Rondinini Alessandro legale rappresentante, ha presentato domanda di permesso di costruire prot. 13770/2016 per "Realizzazione di nuovo complesso edilizio residenziale e socioassistenziale "Area di Via Ravegnana Ex cantine Zanzi" incaricando per la sottoscrizione digitale, la presentazione e la ricezione/notifica telematica della domanda, dichiarazioni, denunce, segnalazioni, comunicazioni e relativi elaborati tecnici l'architetto Claudio Albonetti in qualità di progettista architettonico mediante procura speciale ai sensi dell'art. 1692 c.c. allegata alla domanda di PdC;

d) che con la presente convenzione il Soggetto attuatore assumerà, tra gli altri, anche gli obblighi derivanti dall'esercizio della facoltà prevista alla scheda

	progetto U.34 "Area di Via Ravegnana - Zanzi ": ai sensi della suddetta scheda,	
	alla ditta Gi Elle Immobiliare srl, a fronte dell'inserimento della funzione	
	residenziale nella struttura di progetto, spetta l'obbligazione di cedere	
	gratuitamente un fabbricato di superficie Sul non inferiore al 4% di superficie	
	agibile residenziale e relativa area di pertinenza, per attività extra residenziali, da	
	quantificarsi per un totale pari a mq. 150 di Sul e relativa area di pertinenza come	
	individuata nel progetto di cui alla domanda di PdC prot. 13770/2016. Resta	
	inteso che, come prescritto dalla Scheda progetto U.34 del vigente RUE, una	
	superficie pari anch'essa ad almeno il 4% della Sul residenziale sia adibita a	
	funzioni extra residenziali anche a gestione privata di carattere collettivo, come	
	risulta dal progetto di cui alla domanda di PdC prot. 13770/2016	
	e) che l'obbligazione di cui alla precedente lettera d) può essere adempiuta, ai sensi	
	di quanto previsto nella scheda di progetto U.34 "Area Ex cantine Zanzi", del	
	vigente RUE del Comune di Faenza, art. 11.2 "Aree urbane sottoposte a scheda	
	progetto", mediante la cessione gratuita al Comune di immobili di pari valore,	
	ritenuti congrui dall'Amministrazione, che si trovino all'esterno dell'area	
	interessata dalle opere da realizzarsi in virtù del citato permesso di costruire, da	
	destinarsi per le medesime attività extra residenziali;	
	f) che, ai fini dell'obbligazione di cui alla lettera d), il Soggetto Attuatore ha	
	presentato il progetto di realizzazione di una struttura modulare adibita a funzioni	
	collegate alle attività sportive, di cui alla documentazione presentata al Prot.	
	42701 del 13.06.2019, da realizzarsi presso l'area sportiva di proprietà comunale	
	denominata "La Graziola", in virtù dell' <i>"Accordo ai fini della convenzione da</i>	
	<i>redigersi ai sensi dell'Art. 28 bis del DPR 380/01 per la realizzazione di una</i>	
	<i>struttura da adibirsi a funzioni sportive presso il centro Sportivo denominato "La</i>	

Graziola" , sottoscritto in data 01 aprile 2019 tra il Soggetto Attuatore e l'Associazione Sportiva Consorzio Graziola, concessionaria della gestione delle della suddetta area sportiva e degli impianti sportivi giusta convenzione sottoscritta con il Comune di Faenza Rep. Bis. N. 5279 del 05/06/2015, accordo che si unisce in **Allegato B** al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale;

g) che, attraverso l'Accordo di cui al precedente punto f) l'Associazione Sportiva Consorzio Graziola in qualità di concessionario ravvisando l'esigenza, già segnalata da tempo all'Amministrazione comunale, di ampliare le strutture destinate a funzioni sportive e la Gi Elle Immobiliare al fine di avvalersi della facoltà prevista alla Scheda Progetto U34 "Area di Via Ravennana – Zanzi", prospettano di realizzare in collaborazione, un intervento di miglioria al centro sportivo esistente. La sopracitata convenzione Rep. Bis. N. 5279 del 05/06/2015, oltre a prevedere che i lavori rimarranno, al termine della concessione, a totale beneficio del Comune, rimanda alle previsioni di legge secondo le quali i lavori pubblici affidati dai concessionari di servizi, quando essi sono strettamente strumentali alla gestione del servizio e le opere pubbliche diventano di proprietà dell'amministrazione, implicano l'osservanza di tutti gli adempimenti di legge, comprese le norme in materia di contratti pubblici;

h) che l'Accordo di cui al precedente punto f) prevede anche la modalità di affidamento dei lavori nel rispetto del codice dei contratti pubblici, le modalità di esecuzione delle opere (art. 6), modalità e tempi di attuazione (art. 7) e garanzie (art. 8) che sono recepite e dettagliate nella presente convenzione, secondo quanto convenuto nei successivi articoli;

i) che il progetto della struttura modulare da realizzarsi nell'area sportiva "La

Graziola", corrisponde al progetto di cui alla richiesta di Valutazione Preventiva presentata dal Soggetto attuatore, ovvero dal tecnico Architetto Andrea Pezzi per procura speciale del Soggetto attuatore ai sensi dell'art. 1692 c.c., questa allegata alla documentazione descritta. La richiesta di Valutazione Preventiva è in atti con Prot.n° 51183 del 01.08.2018, e oggetto di Valutazione Preventiva rilasciata dal Settore Territorio dell'URF con Prot.n° 62212 del 24.09.2018. Il progetto della struttura modulare viene di conseguenza reso definitivo, ed in questa forma risulta corrispondere a quanto contenuto in integrazione a Domanda di PDC prot.n°13770/2016, ovvero quanto presentato dal tecnico delegato in data 13/06/2019 Prot. Gen. n°42701, in data 04/12/2019 Prot. Gen. n°93874 e in data 31.12.2019 Prot. Gen. n° 100871. Tale progetto risponde alle caratteristiche di un immobile dello stesso valore di quello che si realizzerebbe in ambito della Scheda U.34 di RUE "Area di via Ravegnana - Zanzi" per assolvere alla cessione del 4% di Sul utile prevista dalla scheda stessa, valore corrispondente alla somma di € 255.678,14, come risulta da computo metrico integrato in via definitiva al prot. 90541 del 21.11.2019. Con nota Prot. Gen. n. 100871 (elaborato ARC.GR-06.i) del 31.12.2019, il progettista Arch. Andrea Pezzi ha presentato il computo metrico estimativo relativo alla nuova costruzione in via Graziola, definendo l'importo di Euro 256.839,99. A seguito di richiesta del SUE Prot. 801 del 07/01/2020, il Settore lavori Pubblici -Servizio progettazione edifici con nota PG 990 del 08/01/2020, ha espresso parere di congruità precisando che *"In sede operativa, data l'evidenza pubblica dell'affidamento delle opere secondo il D.Lgs.vo 50/2016 e s.m.i, gli eventuali ribassi d'asta delle opere in appalto dovranno essere reinvestiti, secondo una priorità da concordare con il Servizio Progettazione Edifici – U.R.F., nel completamento delle opere previste in progetto, ma non*

*inserite per meri motivi economici nell'elaborato economico (CME) o inseriti con
valore 0,00"*

j) Che il PdC di cui alla domanda Prot. 13770/2016 così come successivamente integrato è costituito dai seguenti documenti ed elaborati progettuali significativi ai fini della presente convenzione:

Stato di fatto

- TAV. 1u – INQUADRAMENTO GENERALE
- TAV. 1r – RILIEVO STATO DI FATTO – Planimetria generale
- TAV. 2r – RILIEVO STATO DI FATTO – Piante Sezioni Prospetti

Tavole architettoniche

- TAV. 1a – PLANIMETRIA GENERALE INTORNO
- TAV. 1b – PLANIMETRIA GENERALE
- TAV. 2a – PIANTA PIANO TERRA
- TAV. 3a – PIANTA PIANO PRIMO
- TAV. 4a – PIANTA PIANO SECONDO
- TAV. 5a – PIANTA PIANO COPERTURE
- TAV. 6a – PIANTA PIANO INTERRATO
- TAV. 7a – EDIFICIO RSA-SERVIZI-ALLOGGI SEZIONI
- TAV. 8a – EDIFICIO RSA-SERVIZI-ALLOGGI PROSPETTI
- TAV. 9a – EDIFICI – ALLOGGI SEZIONI
- TAV. 10a – EDIFICI – ALLOGGI PROSPETTI
- TAV. 11a – EDIFICIO RSA-SERVIZI-ALLOGGI - PARTICOLARI
- TAV. 12a – SEZIONI AMBIENTALI
- TAV. 13a – TAVOLA BIOCLIMATICA
- TAV. 14a – SCHEMI CALCOLO SUL
- TAV. 14b – SCHEMI CALCOLO PER ONERI

	<input type="checkbox"/> ALLEGATO "E" - CALCOLO ONERI	
	<input type="checkbox"/> TAV.15 – VERIFICA ADEGUAMENTO LOCALI D.M. 236/89	
	<input type="checkbox"/> TAV 15.b - PERCORSI ESTERNI D.M. 236/89	
	<input type="checkbox"/> ALLEGATO RELAZIONE DM 236/89 PERCORSI ESTERNI	
	<input type="checkbox"/> ALLEGATO RELAZIONE D.M. 236/89	
	<input type="checkbox"/> TAV. EDIFICIO DA CEDERE	
	<input type="checkbox"/> COMPUTO METRICO ESTIMATIVO EDIFICIO DA CEDERE	
	TAVOLE URBANISTICHE	
	<input type="checkbox"/> TAV. 3u – PROGETTO URBANISTICO – TAVOLA DEI PARCHEGGI	
	<input type="checkbox"/> TAV. 4u – PROGETTO URBANISTICO – TAVOLA PERMEABILITA'	
	<input type="checkbox"/> TAV. 5u – PROGETTO URBANISTICO - FOGNATURE	
	<input type="checkbox"/> TAV. 6u – PROGETTO URBANISTICO – TAVOLA ACQUEDOTTO	
	<input type="checkbox"/> TAV. 7u – PROGETTO URBANISTICO – TAVOLA DELLA VIABILITA'	
	<input type="checkbox"/> TAV. 8u – PROGETTO URBANISTICO – TAVOLA DEL VERDE	
	<input type="checkbox"/> TAV. 9u – PROGETTO URBANISTICO - PROGETTO TELECOM	
	<input type="checkbox"/> TAV. 10u – PROGETTO URBANISTICO – ALLACCIO ITALGAS	
	<input type="checkbox"/> TAV. 11u – PROGETTO URBANISTICO - ISOLA ECOLOGICA	
	<input type="checkbox"/> TAV. 12u – CALCOLO SUPERFICI PER URBANIZZAZIONE	
	<input type="checkbox"/> ALLEGATO "C" - TAVOLA CONVENZIONE	
	<input type="checkbox"/> ALLEGATO "D" - CALCOLO URBANIZZAZIONI AREE DA CEDERE E PARCHEGGIO PRIVATO AD USO PUBBLICO	
	Progetto della struttura modulare destinata a funzioni sportive in area "La Graziola"	
	<input type="checkbox"/> ARC.GR-00.i RELAZIONE TECNICA	
	<input type="checkbox"/> ARC.GR-01.i ELABORATO GRAFICO: Stato attuale, progetto	
	7	

	?	ARC.GR-02.i ELABORATO GRAFICO: Fognature
	?	ARC.GR-03.i ELABORATO GRAFICO: Verifica locali ai sensi di DM236/89
	?	ARC.GR-04.i RELAZIONE TECNICA: Verifica locali ai sensi di DM236/89
	?	ARC.GR-05.i ELABORATO GRAFICO: Sicurezza locali
	?	ARC.GR-06.i COMPUTO METRICO SPOGLIATOI
	?	ELT.GR-00 ELABORATO/RELAZIONI: Progetto impianti elettrici e speciali ai sensi di D.M.37/2008
	?	MEC.GR-00 ELABORATO/RELAZIONI: Progetto impianti meccanici / sicurezza ai sensi di D.G.R.1715/2016
	?	STR.GR-00 ELABORATO/RELAZIONI: Progetto preliminare strutture ai sensi del D.G.R.1373/2011
	j)	che per quanto attiene agli aspetti morfologici degli edifici si rimanda alla documentazione allegata alla domanda di PdC prot. N. 13770/2016 ed eventuali successive integrazioni;
	k)	che il progetto nell'area di cui alla Scheda U.34 "Area di Via Ravegnana - Zanzi" è stata esaminata dagli uffici/enti competenti con i seguenti pareri:
		- Italgas : parere prot. 15313DEF0357 del 09/11/2015;
		- E-distribuzione , Infrastrutture e Reti Italia, Zona di Forlì-Ravenna: parere Enel-DIS-24/10/2016-0657995;
		- Telecom Italia S.p.A. : "Progetto Telecom" - Tavola vistata "PNL 028898 Variante del 28/02/17";
		- Hera : nulla osta con prescrizioni prot. 60893 del 15.05.2016 (annotato al Prot. URF. N. 18103 del 26.05.2017);
		- Vigili del Fuoco - Comando Provinciale di Ravenna: valutazione del progetto con prescrizioni, Pratica n. 40492/2154 del 17.02.2017 (annotata al Prot. URF. N.

	32312 del 30.05.2017);	
	- AUSL Dipartimento di Sanità Pubblica di Ravenna - Servizio Igiene Pubblica	
	Prot. 178047IP del 11.08.2017 (annotato al Prot. URF. N. 48910 del 11.08.2017);	
	- ARPAE (parere rumore): parere favorevole condizionato PGRA/2017/12909 del	
	26.09.2017 (annotato al Prot. URF. N. 57145 del 27.09.2017);	
	- Verbale Conferenza di Servizi del 12.07.2019 (PG 58446 del 26/07/2019);	
	- Verbale Conferenza di Servizi del 17.01.2020 (PG 7299 del 31/01/2020);	
	- ARPAE (parere progetto): parere favorevole condizionato PGRA/2020/9159 del	
	21.01.2020 (annotato al Prot. URF. N. 4413 del 21.01.2020);	
	- Settore Lavori Pubblici : parere favorevole PG 7601 del 03/02/2020) con le	
	seguenti prescrizioni:	
	<i>Servizio Infrastrutture, Manutenzione</i>	
	<i>A) Il pacchetto stradale (strade, parcheggi) dovrà essere composto da: 4 cm di</i>	
	<i>tappeto di usura, 12 cm di binder, 8 cm strato di base, 40 cm di stabilizzato e 30</i>	
	<i>cm di sabbietta.</i>	
	<i>Dovranno essere effettuate n. 3 prove su piastra diam.300 mm prima della</i>	
	<i>realizzazione del binder e il valore minimo richiesto dovrà essere MD superiore a</i>	
	<i>800 daN/cm² nell'intervallo $\Delta P = 1.50 - 2.50$ daN/cm².</i>	
	<i>B) Dove è presente il suolo "strutturale" la parte terminale delle pavimentazione</i>	
	<i>dovrà essere composta da 4 cm di tappeto di usura, 12 cm di binder e cm 20 di</i>	
	<i>strato "misto cementato" utile a sopportare i carichi richiesti - valore minimo dovrà</i>	
	<i>essere "MD superiore a 800 daN/cm² nell'intervallo $\Delta P = 1.50 - 2.50$ daN/cm²" -.</i>	
	<i>Per verificare la portata dovranno essere effettuate n. 2 prove su piastra diam.</i>	
	<i>300 mm prima della realizzazione del binder .</i>	
	<i>Servizio Ambiente e Manutenzione Verde</i>	
	9	

A) 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.

B) L'impianto di irrigazione dovrà essere comandato da remoto.

C) Si richiede prima dell'inizio dei lavori la tavola con lo schema dell'impianto di irrigazione e l'elaborato grafico con indicate le superfici arbustate e la qualità

degli

arbusti così come indicati nel computo metrico.

D) Dovrà essere presentata la relazione con la descrizione del piano di gestione dei pini esistenti prima di iniziare le opere.

Illuminazione pubblica

A) I corpi illuminanti dovranno avere la riduzione notturna del flusso luminoso dalle 22:00 della sera alle 05:00 della mattina (riduzione 50% circa).

B) Dovrà essere prevista la predisposizione per le reti di cablaggio; si chiede di prevedere una tubazione diam. 150mm con pozzetti rompitratta 60x60 cm con botola in ghisa carrabile ogni 40m.

C) Per quanto riguarda l'impianto di illuminazione nel parcheggio privato di uso pubblico dovrà essere redatto il progetto illuminotecnico e la dichiarazione di conformità alla regola d'arte a fine lavori. Inoltre dovranno essere compilate le dichiarazioni previste dalla normativa sull'inquinamento luminoso della Regione Emilia Romagna (allegati H2, H3, I).

C) Nella esecuzione delle opere dovranno essere rispettate le Norme Tecniche per la pubblica illuminazione del Comune di Faenza.

Ufficio di Supporto

A) 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 delle terna nominerà il collaudatore.

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

C) Si raccomanda di segnalare l'inizio lavori per la necessaria sorveglianza.”

l) che il progetto della struttura modulare destinata a funzioni sportive nell'area "La Graziola" è stata esaminata dagli uffici/enti competenti con i seguenti pareri:

- **Verbale Conferenza di Servizi del 12.07.2019** (PG 58405 del 26/07/2019);

- **Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio** – Prescrizioni di tutela archeologica: parere favorevole subordinato alla prescrizione di controllo archeologico incorso d'opera Prot. 16552 del 10.12.2019 (PG 99163 del 20.12.2019);

- **ARPAE** (parere progetto): parere favorevole PGRA/2020/788 del 07.01.2020 (annotato al Prot. URF. N. 631 del 07.01.2020);

- **Settore Polizia Municipale** – Servizio Coordinamento: parere favorevole Prot. URF. N. 2500 del 14.01.2020);

- **verbale Conferenza di servizi del 17.01.2020** (PG 7298 del 31/01/2020);

m) che costituisce parte integrante della presente convenzione, la planimetria **Allegato C** che identifica le caratteristiche dell'area di intervento di cui alla Scheda U34 "Area di via Ravennana - Zanzi" così configurata:

- Superficie di intervento "Area PdC" mq. 17.786,00 circa

così suddivisa:

Aree da cedere:

- Superficie attrezzata a verde pubblico da cedere mq. 835,01 circa

- Superficie attrezzata a

	pista ciclo pedonale pubblica da cedere	mq.	702,67	circa
	- Superficie attrezzata a marciapiede pubblico			
	lungo via Ravennana da cedere	mq.	87,64	circa
	- area lungo via Ravennana attrezzata a			
	fermata autobus compresa pensilina da cedere	mq.	32,61	circa
	- Area non attrezzata da destinarsi			
	a marciapiede pubblico lungo via Savini da cedere	mq.	22,86	circa
	-Area di ingresso su via Ravennana da cedere	mq.	90,81	circa
	per cui le aree pubbliche da cedere gratuitamente ammontano a circa			
	1.771,60 mq			
	Altre aree:			
	- Superficie delle aree private non di uso pubblico	mq.	11.485,41	circa
	- Superficie attrezzata a parcheggi			
	privati di uso pubblico alberati	mq.	4.462,99	circa
	-Area per cabina Enel interna al parcheggio privato			
	ad uso pubblico	mq.	66,00	circa
	n) che il Soggetto Attuatore si impegna altresì a realizzare le opere di			
	razionalizzazione della viabilità in area pubblica sulla Ravennana esterna e limitrofa			
	al perimetro dell'area di intervento, funzionali all'idonea fruibilità della stessa, in			
	accordo con gli uffici competenti dell'Amministrazione;			
	o) che l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui alle tavole di progetto, come			
	ogni altro intervento su aree pubbliche avviene a totale carico del Soggetto Attuatore,			
	con un impegno economico derivante dal computo metrico estimativo, che risulta			
	pari a € 583.352,87 (+ IVA 10%), per il quale si richiama il parere del Settore Lavori			
	Pubblici espresso con Prot. n. 7601 del 03.02.2020;			
	12			

	p) che costituisce parte integrante della presente convenzione, la planimetria	
	Allegato D che identifica il progetto della struttura modulare destinata a funzioni	
	sportive nell'area "La Graziola", rinviando ogni altro aspetto agli elaborati grafici	
	presentati in data 13/06/2019 Prot. Gen. n°42701, in data 04/12/2019 Prot. Gen.	
	n°93874 e in data 31.12.2019 Prot. Gen. n° 100871, il tutto ad integrazione della	
	domanda di PdC convenzionato Prot. n.13770/2016;	
	q) che all'atto del collaudo dovranno risultare depositati tutti gli elaborati grafici	
	rappresentativi di ogni variazione eventualmente effettuata in corso d'opera, nel	
	rispetto delle procedure previste dalla disciplina edilizia;	
	r) che il Soggetto Attuatore provvederà, per sé medesimo e per i suoi aventi causa,	
	alla congiunta presentazione delle garanzie fideiussorie bancarie o assicurative	
	(agenzia assicurativa riconosciuta a livello nazionale) a prima e semplice richiesta e	
	con la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore	
	principale, per un importo di Euro € 167.372,23 (compresa IVA 10%) per la	
	realizzazione delle opere sulle aree oggetto di cessione elencate alla lettera m),	
	previste dagli elaborati di progetto, Euro 474.315,91 (compresa IVA 10%) per la	
	realizzazione del parcheggio di uso pubblico previsto dagli elaborati di progetto,	
	Euro 282.523,99 (compresa IVA 10%) per la realizzazione della struttura modulare	
	destinata a funzioni sportive nell'area "La Graziola" come prevista dagli elaborati di	
	progetto nonchè Euro 92.421,21 a garanzia di ogni altro inadempimento rispetto a	
	tutti gli obblighi convenzionali;	
	s) che l'importo dei lavori di urbanizzazione primaria descritti al precedente punto m)	
	(verde/pista ciclabile/marciapiedi/fermata autobus e pensilina) e riconosciuti ai fini	
	dello scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria è inferiore alla soglia	
	comunitaria e, come tale, soggetto all'applicazione dell'art. 16bis del DPR 380/01 e	
	13	

s.m.i. e che l'esecuzione di dette opere sarà eseguita da imprese in possesso di adeguata attestazione SOA;

t) che con deliberazione del Consiglio del Comune di Faenza n. del, esecutiva, è stata approvata la bozza della presente convenzione;

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

tra i suddetti comparenti, nelle loro spiegate vesti, si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo. 1 – PREMESSE

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, come gli allegati in esse richiamati.

Articolo 2 – REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI USO PUBBLICO E DELLE OPERE OGGETTO DI CESSIONE GRATUITA AL COMUNE

2.1 - Il Soggetto Attuatore si obbliga per sé e/o propri aventi causa ad assumere integralmente a proprio carico gli oneri relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione come elencate in premessa funzionali alla realizzazione di un nuovo complesso edilizio residenziale e socioassistenziale, le quali dovranno essere eseguite in base ai dettati e dettagli costruttivi indicati negli elaborati di progetto nonché in base alle indicazioni assunte dall'Ufficio Tecnico Comunale di Faenza e da quanto disposto dal "Disciplinare delle Norme di Carattere Generale" approvato con atto di C.C. Faenza n. 789/89 del 30.01.1986, integrato con atto di Consiglio Comunale n. 3040/123 del 05.05.1997, che il Soggetto Attuatore dichiara di ben conoscere ed approvare come fosse qui allegato. Per quanto sopra il Soggetto Attuatore per sé e/o propri aventi causa assume i seguenti impegni ed obblighi:

a) realizzare e destinare ad uso pubblico le aree per parcheggio alberato per un totale di circa mq. 4462,99 meglio individuate con colorazione **blu** nell'**Allegato C** ;

	b) realizzare e cedere al Comune di Faenza le aree destinate a pista ciclo-pedonale per un totale di circa mq. 702,67 meglio individuate con colorazione rosso nell' Allegato C ;	
	c) realizzare e cedere al Comune di Faenza le aree destinate a marciapiede lungo via Ravegnana per un totale di circa mq. 87,64 meglio individuate con colore arancione nell' Allegato C ;	
	d) realizzare e cedere al Comune di Faenza l'area lungo via Ravegnana destinata a fermata autobus compresa pensilina e relativa area per un totale di circa mq. 32,61 meglio individuata con colorazione marrone nell' Allegato C ;	
	e) cedere al Comune di Faenza le aree non attrezzate destinate a marciapiede lungo via Savini per un totale di circa mq. 22,86 meglio individuate con colore giallo nell' Allegato C ;	
	f) realizzare e cedere al Comune di Faenza le aree destinate a verde pubblico attrezzato per un totale di circa mq. 835,01 meglio individuate con colore verde nell' Allegato C ;	
	g) realizzare le aree destinate alla costruzione della cabina ENEL per un totale di circa mq. 66,00 meglio individuate con colore viola nell' Allegato C .	
	h) realizzare e cedere al Comune di Faenza l'area di ingresso lungo via Ravegnana per un totale di circa mq. 90,81 meglio individuate con colore rosa nell' Allegato C ;	
	2.2- il Soggetto Attuatore si impegna altresì a realizzare a propria cura e spese le opere di razionalizzazione della viabilità in area pubblica sulla via Ravegnana esterna e limitrofa al perimetro dell' area di intervento, funzionali all'idonea fruibilità dell'area di intervento stessa, in accordo con gli uffici competenti dell'Amministrazione e nel rispetto delle procedure in materia edilizia.	
	2.3- La cessione delle aree ed opere di cui alle precedenti lettere b), c), d), e), f) e h)	
	15	

	deve avvenire gratuitamente a favore del Comune di Faenza e senza onere alcuno	
	per lo stesso, successivamente all'avvenuto collaudo.	
	2.4- Per le opere di cui al presente articolo sono a carico del Soggetto Attuatore,	
	oltre agli oneri della progettazione esecutiva, del coordinamento della sicurezza in	
	fase di esecuzione dei lavori, della direzione lavori e del collaudo in corso d'opera e	
	finale, anche gli oneri delle pratiche catastali delle aree, di quelle notarili, dei rilievi ed	
	ogni altra spesa necessaria per consegnare all'Amministrazione comunale o rendere	
	di uso pubblico secondo i casi previsti le opere di urbanizzazione finite a regola	
	d'arte.	
	2.5- Il Soggetto Attuatore si impegna per sè e/o propri aventi causa ad eseguire, a	
	norma di legge, i necessari allacciamenti alle infrastrutture pubbliche (Enel, Telecom,	
	acquedotto, fognature, ecc).	
	2.6- 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, finalizzate ad una loro migliore organizzazione e funzionalità, fermo	
	restando quanto previsto all'art. 9.	
	Articolo 3 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A SCOMPUTO	
	Per le opere di urbanizzazione primaria da realizzare sono previsti gli scomputi nella	
	misura stabilita dalle norme di settore. L'attuazione del PdC presuppone il	
	versamento della quota di oneri di urbanizzazione primaria in ragione degli scomputi	
	sopra enunciati e dell'intero importo degli oneri di urbanizzazione secondaria, oltre	
	alla quota commisurata al costo di costruzione, secondo le modalità fissate nel PdC	
	stesso in ottemperanza a disposizioni di legge.	
	Articolo 4 – BONIFICA BELLICA	
	Il Soggetto attuatore si impegna ad eseguire a propria cura e spese preventivamente	

	alla realizzazione delle opere nell'ambito della Scheda U.34 "Area di Via Ravegnana-	
	Zanzi", le operazioni di bonifica bellica delle aree stesse, pubbliche e private,	
	secondo quanto previsto dal Genio Militare competente, atte alla ricerca di eventuali	
	ordigni bellici ed al successivo sminamento nel caso di rinvenimenti. Prima	
	dell'esecuzione dei lavori di nuova costruzione il Soggetto Attuatore dovrà	
	presentare la relativa documentazione rilasciata dal genio Militare competente in cui	
	si attesti l'avvenuta bonifica da ordigni bellici sull'area di intervento o quantomeno il	
	certificato finale di sopralluogo. Il certificato di avvenuta bonifica del genio Militare	
	deve essere in ogni caso presentato al più tardi all'atto del collaudo e pertanto prima	
	della segnalazione di conformità edilizia e agibilità, costituendone elemento	
	vincolante.	
	Articolo 5- STRUTTURA DESTINATA A FUNZIONI SPORTIVE NELL'AREA "LA	
	GRAZIOLA" - MODALITA' DI ESECUZIONE E TEMPI DI ATTUAZIONE	
	5.1- Il Soggetto Attuatore si obbliga per sé e/o propri aventi causa ad assumere	
	integralmente a proprio carico gli oneri relativi alla progettazione esecutiva, alla	
	esecuzione dei lavori, al coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione dei	
	lavori, alla Direzione lavori e al Collaudo in corso d'opera e finale, ai rilievi e ad ogni	
	altra spesa necessaria per eseguire e consegnare la struttura destinata a funzioni	
	sportive presso l'area denominata "La Graziola" di proprietà comunale, in	
	assolvimento all'obbligazione meglio descritta alle lettere d) ed e) delle premesse,	
	conformemente al progetto presentato in sede di documentazione in data	
	13/06/2019 Prot. Gen. n°42701, in data 04/12/2019 Prot. Gen. n°93874 e in data	
	31.12.2019 Prot. Gen. n° 100871, integrativa della domanda di Permesso di	
	Costruire Prot. n. 13770/2016 e nel rispetto delle modalità e condizioni di cui	
	all'"Accordo ai fini della convenzione da redigersi ai sensi dell'Art. 28 bis del DPR	
	17	

380/01 per la realizzazione di una struttura da adibirsi a funzioni sportive presso il centro sportivo denominato "La Graziola" sottoscritto in data 01 aprile 2019 tra il Soggetto Attuatore e il Sig. Carboni Roberto, in qualità di legale rappresentante dell'Associazione Sportiva Consorzio Graziola, unito quale parte integrante e sostanziale della presente convenzione come **Allegato B**.

5.2- L'esecuzione delle opere di cui all'art. 5.1 deve avvenire a regola d'arte, nel rispetto di ogni prescrizione o condizione degli Uffici/Enti competenti richiamate in premessa alla lettera k) nonché in base a quanto disposto dal "Disciplinare delle Norme di Carattere Generale" approvato con atto di C.C. Faenza n. 789/89 del 30.01.1986, integrato con atto di Consiglio Comunale n. 3040/123 del 05.05.1997, che il Soggetto Attuatore dichiara di ben conoscere ed approvare come fosse qui allegato. Il Soggetto Attuatore riconosce al Comune di Faenza la facoltà di richiedere in corso d'opera, modifiche od integrazioni non sostanziali delle opere di cui al presente articolo, finalizzate ad una loro migliore organizzazione e funzionalità, fermo restando il valore economico delle opere, senza necessità di variare la presente convenzione.

5.3- Il Soggetto attuatore si farà carico inoltre di tutti gli adempimenti necessari per l'espletamento delle pratiche catastali, sentiti i competenti uffici dell'Amministrazione, oltre agli oneri fiscali necessari, ivi comprese le eventuali imposte di registro.

5.4 Il Soggetto Attuatore si impegna ed obbliga ad eseguire e completare la realizzazione delle opere di cui al presente articolo entro 3 (tre) anni dalla data del rilascio del Permesso di Costruire di cui alla Domanda Prot. N. 13770/2016 e comunque entro la data di fine lavori del complesso edilizio residenziale e socio assistenziale nell'ambito della scheda del RUE U.34 "Area di Via Ravennana - Zanzi", qualora la durata dei lavori sia inferiore a 3 (tre) anni. Il Soggetto Attuatore si

impegna comunque a completare la suddetta opera entro 18 mesi dall'avvio dei relativi lavori, che pertanto dovrà essere formalmente comunicato al SUAP dell'Unione della Romagna Faentina, al fine di concentrare in tale termine l'attività del cantiere. Gli obblighi del presente articolo 5.4, come ogni altro obbligo della presente convenzione e dell' *"Accordo ai fini della convenzione da redigersi ai sensi dell'Art. 28 bis del DPR 380/01 per la realizzazione di una struttura da adibirsi a funzioni sportive presso il centro sportivo denominato "La Graziola" del 01 aprile 2019* sopra richiamato costituiscono un'obbligazione da adempiere per l'eventuale soggetto avente causa del Soggetto Attuatore, il quale dovrà assicurare la messa in opera finita e a regola d'arte dei locali della struttura adibita a funzioni sportive negli stessi termini e con i medesimi obblighi assunti dalla società dante causa. In caso di ritardo imputabile al Soggetto Attuatore e/o ai propri aventi causa, si potranno utilizzare le garanzie di cui al successivo articolo 8).

Articolo 6- COLLAUDO

Il collaudo delle opere di cui all'articolo 2), con riferimento a quelle eseguite su aree pubbliche e di uso pubblico, nonché dei locali destinati a funzioni sportive nell'area "La Graziola" di cui all'articolo 5), sarà effettuato anche in corso d'opera, da un libero professionista abilitato che sarà incaricato dall'Amministrazione e scelto collegialmente tra la stessa ed il Soggetto Attuatore, tra una terna di nominativi che il Soggetto Attuatore stesso potrà richiedere agli Ordini professionali o tra una lista di professionisti che potrà essere fornita dall'Amministrazione. 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.

Il collaudo delle opere oggetto di cessione, dopo la loro ultimazione, potrà riguardare

	anche stralci funzionali autonomi, secondo l'individuazione degli stessi che dovrà	
	essere preventivamente approvata dall'Amministrazione.	
	Fino alla data della cessione gratuita delle opere, il Soggetto Attuatore si impegna e	
	si obbliga per sé e/o propri aventi causa, a garantirne la manutenzione, l'efficienza e	
	la sicurezza, sollevando l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità al	
	riguardo.	
	Durante i lavori il Soggetto Attuatore si impegna a mantenere tutta l'area di cantiere	
	in adeguata condizione di decoro e sicurezza.	
	Qualora trascorrono più di sei mesi dalla data di collaudo senza aver perfezionato	
	l'acquisizione delle aree e opere pubbliche per cause imputabili a parte privata, sarà	
	necessaria una verifica dello stato manutentivo delle opere realizzate, da parte dai	
	competenti uffici del Settore LLPP dell'Amministrazione.	
	All'esito del collaudo si procederà alla identificazione catastale delle aree da cedere.	
	Per quanto riguarda la struttura da adibirsi a funzioni sportive nell'area "La Graziola"	
	di cui all'articolo 5), a seguito del collaudo dovrà essere effettuato l'accatastamento a	
	favore del Comune di Faenza. Con l'accatastamento dell'immobile il fabbricato sarà	
	acquisito al patrimonio del Comune di Faenza.	
	Articolo 7- SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI CONFORMITA' EDILIZIA E	
	AGIBILITA'	
	La segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità (SCEA), anche in forma	
	parziale ai sensi dell'art. 25 della L.R. 15/2013 e s.m.i., dovrà essere presentata a	
	seguito del collaudo di tutte le opere, nei termini previsti all'art. 6, preordinato al	
	perfezionamento degli atti di cessione e destinazione di uso pubblico, fermo restando	
	che l'utilizzo dell'immobile, ai sensi dell'art. 23 della L.R. 15/2013 e s.m.i. è	
	consentito subito dopo la regolare presentazione della SCEA.	
	20	

Articolo 8- GARANZIE

8.1- A garanzia di tutti gli obblighi assunti e descritti nel presente atto, il Soggetto Attuatore e/o i propri aventi causa consegnerà preventivamente alla stipula della presente convenzione, nei tempi necessari per le verifiche d'ufficio, idonee fidejussioni bancarie e/o rilasciate da primaria Compagnia di Assicurazione, a prima e semplice richiesta e con la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale.

8.2- Le polizze fidejussorie sono quantificate con riferimento ai valori riportati sui computi metrici estimativi ritenuti congrui dal Settore Lavori Pubblici, di cui agli elaborati di progetto:

L'importo complessivo pari ad **Euro 924.212,13** (Novecentoventiquattromiladuecentododici/13), compresa I.V.A. di legge, è suddiviso secondo la seguente articolazione:

- **€ 167.372,23** (Euro centosessantasettemilatrecentosettantadue/23) (compresa IVA 10%) per la realizzazione delle opere sulle aree oggetto di cessione elencate alla lettera m) delle premesse

- **€ 474.315,91** (Euro quattrocentosettantaquattromilatrecentoquindici/91) (compresa IVA 10%) per la realizzazione del parcheggio di uso pubblico previsto dagli elaborati di progetto, di cui alla lettera m) delle premesse;

- **Euro 282.523,99** (Euro duecentoottantaduemilacinquecentoventitrè/99) (compresa IVA 10%) per la realizzazione della struttura modulare destinata a funzioni sportive nell'area "La Graziola", di cui all'art.5, come prevista dagli elaborati di progetto.

- **€ 92.421,21** (Euro novantaduemilaquattrocentoventuno/21), pari al 10% dell'importo complessivo dei lavori, a garanzia del mancato rispetto degli impegni assunti nel presente atto, secondo le seguenti percentuali:

	- 3% (€ 27.726,36) per mancata cessione delle aree pubbliche;	
	- 2% (€ 18.484,24) per mancata formalizzazione dell'uso pubblico delle	
	aree destinate a viabilità e parcheggio;	
	- 5 % (€ 46.210,61) per mancato rispetto di ogni altro obbligo previsto dal	
	presente atto..	
	8.3- Le fidejussioni di cui al precedente punto 8.2 dovranno rimanere valide ed	
	operanti fino alla data di stipula degli atti di cessione gratuita all'Amministrazione	
	comunale delle aree ed opere pubbliche, dell'atto di destinazione di uso pubblico,	
	della realizzazione della struttura modulare, a seguito dei quali l'Amministrazione ne	
	attesterà la possibilità di svincolo.	
	Inoltre, tali fidejussioni, potranno essere ridotte del 50% dell'importo corrispondente	
	ai lavori eseguiti, a condizione che siano state realizzate almeno il 50% delle opere	
	previste dal Permesso di Costruire, da verificare da parte dei competenti Uffici	
	dell'Amministrazione, oppure la riduzione potrà avvenire al completamento di ogni	
	eventuale stralcio funzionale autonomo preventivamente approvato	
	dall'Amministrazione.	
	8.4 - € 24.897,55 (Euro ventiquattromilaottocentonovantasette/55) (compresa IVA	
	10%) corrispondente al 50% del valore delle opere di realizzazione del verde, a	
	garanzia della riparazione, gestione, custodia e manutenzione del verde pubblico per	
	la durata di due anni dall'avvenuto collaudo favorevole delle opere: tale fidejussione	
	potrà essere presentata in sede di collaudo.	
	In alternativa alla fidejussione in oggetto, il Soggetto Attuatore potrà presentare	
	apposito contratto con ditta operante nel settore, avente durata di almeno due anni,	
	preventivamente validato dal competente Servizio del Settore LLPP.	
	8.5- Ogni modifica all'importo delle fidejussioni che dovesse intervenire in relazione a	

varianti progettuali definite con apposito titolo edilizio, potrà essere accettata dall'Amministrazione senza modificare il presente atto.

Articolo 9- FLESSIBILITA' DELLA CONVENZIONE

Le superfici delle aree private nonché quelle delle aree pubbliche e di uso pubblico come precedentemente identificate, potranno subire lievi modificazioni finalizzate ad una migliore organizzazione degli spazi e/o ad un più razionale utilizzo di tutte le aree, oppure ad adeguamento degli impianti, che non dovranno andare comunque a decremento delle aree pubbliche e di uso pubblico di progetto, con appropriato titolo edilizio, senza che ciò comporti la modifica della presente convenzione;

Articolo 10- VALIDITA' DELLA CONVENZIONE E TEMPI DI ATTUAZIONE DELLE OPERE

Fermi restando i tempi di esecuzione della struttura per servizi sportivi nell'area "La Graziola" di cui al precedente articolo 5.4 in ogni caso non derogabili, la presente convenzione avrà durata di 10 (dieci) anni dalla data di trascrizione, fatte salve eventuali proroghe derivanti da legge. Entro detto termine il Soggetto Attuatore dovrà avere realizzato le parti private e pubbliche nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli della presente convenzione e sempre in conformità a validi titoli edilizi. Al riguardo si riconosce fin da ora la possibilità di presentare comunicazione di proroga, nei termini di legge, fatte salve le necessarie condizioni di conformità urbanistico-edilizia. Qualora le opere oggetto della presente convenzione non siano completate entro i termini nella stessa stabiliti, l'Amministrazione potrà utilizzare le garanzie di cui all'articolo 8).

ARTICOLO 11 – CONTROVERSIE

Le parti convengono che, per ogni controversia nascente dall'applicazione del presente atto, il foro competente è quello di Ravenna.

ARTICOLO 12 – SPESE – TASSE – TRASCRIZIONI

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e dipendenti dalla presente convenzione sono a carico del Soggetto Attuatore e dei suoi eventuali aventi causa.

Il Soggetto Attuatore, come sopra costituito e rappresentato, rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale, in relazione alle aree che cede, e che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

Negli atti di trasferimento di proprietà delle aree, dovrà essere espressamente richiamata, a formarne parte integrante, la presente convenzione e pertanto le sue prescrizioni dovranno espressamente essere trascritte presso i Registri Immobiliari.

Il Soggetto Attuatore, come sopra costituito e rappresentato, autorizza il signor Conservatore dell'Agenzia delle Entrate di Ravenna – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare alla trascrizione della presente convenzione urbanistica e delle relative cessioni affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione dello Strumento di governo del territorio.

Il Soggetto Attuatore e futuri aventi causa, per le attività richieste dalla legge, si assumono con il presente atto, gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari ai sensi dell'art. 3, comma 8, della L. 136/2010.

Articolo 11- CLAUSOLA FINALE

Il Soggetto Attuatore si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni qualsiasi azione, pretesa, molestia o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione, o comunque in diretta dipendenza della convenzione stessa.

Letto, confermato e sottoscritto,

Le parti dichiarano di aver ricevuto le informazioni di cui all'art. 13 del D.Lgs. 196/2003 e di prestare, con la sottoscrizione del presente atto, il proprio consenso, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 23 dello stesso decreto legislativo, all'utilizzo, dei propri dati in relazione alla funzione espletata e secondo quanto previsto dalla Legge.

Quest'atto, composto da numero pagine, scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia, è stato da me ----- letto alle parti, le quali, nell'esonerarmi dalla lettura degli allegati per averne essi la piena conoscenza, lo dichiarano conforme alla loro volontà, lo approvano e con me lo sottoscrivono.