

CONVENZIONE URBANISTICA

relativa al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'attuazione della Scheda n. 37 "Area Via Reda 2" comparti 1 e 4, redatta ai fini e agli effetti dell'Art. 28-bis del DPR 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni (ex Art. 18 L.R. 47/78, Art. 31 L.R. 20/2000 s.m.i.).

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

- **COMUNE DI FAENZA** con sede a Faenza (RA) in Piazza del Popolo n. 31, Codice Fiscale e P. Iva 00357850395 in persona di Lucio Angelini, architetto, nato a Rimini (RN) il 03/01/1964, in qualità di dirigente del Settore Territorio, domiciliato per la carica presso la sede di Via Zanelli n. 4, Faenza, 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 2019 (ai sensi dell'Art. 107 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000);

- Società "**PINO srl**" con sede legale in Faenza (RA), Via dell'Artigianato n. 6, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Ravenna _____ e P. Iva 01184970398, capitale sociale € _____ interamente versato, in persona del Liquidatore Rag. Gasperoni Marco nato a Rimini il 03/02/1970, domiciliato per la carica presso la sede legale, autorizzato in virtù della Delibera dell'Assemblea dei Soci del 31/05/2021, di seguito anche denominato "Soggetto Attuatore" intendendo come tale anche ogni futuro avente causa;

PREMESSO

- a) che con riferimento alla planimetria "Allegato A", parte integrante del presente atto, la Società "Pino srl" risulta proprietaria del terreno ubicato in Faenza Via Reda – Via Soldata, distinto al Catasto Terreni al Foglio 176 Mappali 170 – 294 – 92 – 193 – 195 – 194 – 196 – 205 della superficie catastale complessiva pari a mq. 37.050,00 e superficie reale pari a circa mq. 37.203,00;
- b) che i terreni sopra descritti risultano regolati dal PRG96 e successive varianti secondo le disposizioni della Scheda n. 37 "AREA VIA REDA 2" e dall'Art. 19 e 18.2 delle NdA; il PSC vigente classifica tale area fra gli "Ambiti per nuovi insediamenti produttivi comunali" di cui all'Art. 5.2 delle NdA, ed il RUE vigente come "Ambiti sottoposti a POC" di cui all'Art. 32.5 delle NdA;
- c) che l'Art. 32.5 del RUE vigente recita "gli ambiti di cui all'Art. 5.2 delle NdA del PSC delimitati dal RUE sono disciplinati fino all'adozione del POC, dalla normativa del PRG96, fatte salve le ulteriori possibilità di cui all'Art. 3.3 delle NdA del PSC". In attesa

del POC nelle aree disciplinate dal PRG96 si dovranno verificare anche i requisiti di cui agli Artt. 26.3 (prestazione sostenibilità) e 26.4 (Prestazione identità).

- d)** che con riferimento alla planimetria “Allegato A” il terreno di proprietà “PINO srl” censito al Catasto Terreni al Foglio 176 Mappali 194 e 196, risulta gravato da servitù di uso pubblico come da atto di Costituzione di Servitù di uso pubblico Notaio Bergamini Mario Rep. n. 3622 del 20/04/96 a seguito della realizzazione di opere a viabilità e parcheggio di cui alla Concessione Edilizia n. 224/95;
- e)** che le aree corrispondenti ai Mappali 194 e 196 di cui alla precedente lettera d) con il presente Piano subiranno lievi modifiche planimetriche ed assumeranno la destinazione pubblica in continuità progettuale con le nuove aree a standard pubblico;
- f)** che con Prot. 36767 del 21/05/2020 è stato sottoscritto il “Verbale di consegna della Provincia di Ravenna al Comune di Faenza del tratto di strada Provinciale n. 37 “San Barnaba – Reda – Albereto compresa tra le progressive chilometriche 0+000 e 0+475, all’interno del centro abitato di Faenza, nel Comune di Faenza”, pertanto viene prevista, in fase di attuazione del presente PUA, la realizzazione del nuovo innesto sulla Via Reda in modo da consentire l’accesso diretto alle aree pubbliche di progetto;
- g)** che risulta esistente all’interno del Mappale 92 un edificio ad un solo piano fuori terra con destinazione capannone, che con il presente Piano sarà demolito;
- h)** che con atto C.C. n. 6192/387 del 10/11/2000 veniva approvato il SIO “Area Via Reda 2” con il quale venivano individuati 4 sub comparti attuabili autonomamente, la Società “PINO srl” risulta proprietaria dei terreni inseriti all’interno del comparto 1 attuabile nel rispetto delle norme di scheda di PRG n. 37 e del comparto 4 a destinazione verde privato;
- i)** che con atto di compravendita Notaio Massimo Gargiulo del 25/03/2013 Repertorio n. 147814/19342 la Società “PINO srl” ha venduto alla Società “BEACH PARK” la striscia di terreno censito al Foglio 176 Mappale 295 a seguito degli impegni che quest’ultima ha assunto con il Comune di Faenza nell’ambito dell’Accordo Urbanistico con i privati ai sensi dell’Art. 18 L.R. 20/2000 sottoscritto il 17/09/2002;
- l)** che con riferimento alla planimetria “Allegato A” la Società PINO srl risulta proprietaria del terreno catastalmente censito al Foglio 176 Mappale 4 classificato dal RUE vigente in “Ambiti agricoli periurbani”.
- m)** che in virtù di quanto più sopra descritto la Società “PINO srl” ha presentato in data 05/09/2019 Prot. 69765 il “Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l’attuazione della Scheda n. 37 “AREA VIA REDA 2” Comparti 1 e 4, corredato dai seguenti elaborati:

R.1 - Relazione Illustrativa (Prot. 770/2021)

R.2 - Normativa Tecnica di Attuazione e Tipologie Edilizie (Prot. 770/2021)

R.3 - Relazione Geologica (Prot. 40609/2020)

R.4 - Valutazione previsionale di Clima Acustico ai sensi della Legge 447/95 e DGR 673/04 (Prot. 40609/2020)

R.5 - Valutazione di Sostenibilità Ambientale ai sensi della L.R. 20/2000 e smi (Prot. 40609/2020)

R.5a - Valutazione di Sostenibilità Ambientale ai sensi della L.R. 20/2000 e smi – Sintesi non tecnica (Prot. 40609/2020)

R.6 - Computo Metrico Estimativo opere di urbanizzazione primaria – comparti 1 e 4 – nuovo innesto su Via Reda (Prot. 85130/2020)

R.6a - Computo metrico estimativo opere extracomparto (pista ciclopedonale lungo la Via Soldata) (Prot. 85130/2020)

Tav. A.1 – Inquadramento (Prot. 40609/2020)

Tav. A.2 – Rilievo - Sezioni Ambientali (Prot. 40609/2020)

Tav. A.3 – Edificio esistente da demolire (Prot. 40609/2020)

Tav. A.4 – Immagini fotografiche (Prot. 40609/2020)

Tav. A.5 – Planimetria di Progetto – Sezione di progetto (Prot. 40609/2020)

Tav. A.5a –Nuovo innesto su Via Reda (Prot. 40609/2020)

Tav. A.6 – Particolari – Pacchetti (Prot. 40609/2020)

Tav. A.7 – Individuazione Aree Pubbliche e Private – Standard Urbanistici (Prot. 40609/2020)

Tav. A.8 – Verde pubblico (Prot. 40609/2020)

Tav. A.9 – Recinzioni (Prot. 40609/2020)

Tav. A.10 – Segnaletica stradale – Legge 13/89 (Prot. 770/2021)

Tav. A.11 – Numerazione Civica (Prot. 40609/2020)

Tav. A.12a – Opere extracomparto pista ciclopedonale lungo la Via Soldata – Stato Attuale (Prot. 40609/2020)

Tav. A.12b – Opere extracomparto – pista ciclopedonale lungo la Via Soldata – Progetto (Prot. 40609/2020)

Tav. I.1 – Rete Telecom (Prot. 40609/2020)

Tav. I.2 – Rete Enel (Prot. 40609/2020)

Tav. I.3 – Allaccio Italgas (Prot. 40609/2020)

Tav. I.4 – Rete di fognatura: Acque bianche e laminazione – Acque nere – Allacci Acquedotto (Prot. 40609/2020)

Tav. I.4a – Relazione rete fognaria (Prot. 40609/2020)

Tav. I.5– Illuminazione Pubblica – Planimetria di progetto (Prot. 40609/2020)

Tav. I.5a – Illuminazione Pubblica – Relazione illuminotecnica (Prot. 40609/2020)

Tav. I.6 – Illuminazione viabilità privata (Prot. 40609/2020)

Ipotesi calcolo Contributo di Costruzione

- n) che il progetto urbanistico di cui alla precedente lettera f) è stato sottoposto al parere dei seguenti organi ed enti competenti che ne hanno approvato i contenuti per quanto di competenza;

Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio: parere seduta n. 7 del 06/12/2019;

Hera Spa: Parere di competenza in merito al Servizio Raccolta Rifiuti Prot. n. 0044054 del 03/05/2019

Tavolo Tecnico Intersettoriale delle Politiche Comunali per la Sicurezza Urbana – Verbale seduta del 17/01/2020 – Verbale seduta del 23/04/2020 Prot. 33864

Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale: Prot. 15734 del 26/05/2021

Hera SpA Fognatura – Acquedotto - Depurazione: parere condizionato Prot. 0061992 del 20/07/2020

Tim per infrastrutture telecomunicazioni: parere Prot. PNL074365 del 04/04/2019

Italgas Reti – Servibilità Parere Prot. 19198DEF0249 del 17/07/2019

Comune di Faenza – Numerazione civica: Visto del 19/04/2019 su elaborato

AUSL Parere Prot. 2020/0071152/P del 20/03/2020

Unione Romagna Faentina - Settore Lavori Pubblici: parere con prescrizioni Prot. 90503 del 01/12/2020 – (assolte con integrazione Prot. 770 del 07/01/2021)

Unione Romagna Faentina – Settore Polizia Municipale: parere favorevole con prescrizioni Prot. 95554 del 17/12/2020 (assolte con integrazione Prot. 770 del 07/01/2021)

Enel Distribuzione: Prot. 0323318 del 28/05/2020

ARPAE Ambientale ed Acustica: parere favorevole condizionato n. 5539 del 06/08/2020;

Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio: parere di competenza – previsioni di tutela Archeologica preventiva Prot. 0008140-P del 25/05/2021

CONSIDERATO

- o) che l'area in oggetto è stata progettata nel rispetto della legislazione vigente;
- p) che costituisce parte integrante del presente atto la planimetria di progetto “Allegato B” che identifica le caratteristiche del Piano Particolareggiato in oggetto che risulta avere una superficie reale complessiva pari a circa mq. 37.203 (comparti 1 - 4) così definita:
- Comparto 1 mq. 36.773,00 con destinazione produttiva – artigianale così suddivisa:
- AREE PRIVATE

Aree private (viabilità privata e lotti privati) mq. 29.440,00 campitura azzurra nella planimetria “Individuazione Aree Pubbliche e private”

AREE PUBBLICHE:

aree pubbliche mq. 7.763,00 campitura rossa nella planimetria “Individuazione Aree Pubbliche e private”, di cui:

- parcheggio pubblico mq. 2.280,48 campitura azzurra (nella planimetria “Individuazione Standard Urbanistici”);
- verde pubblico mq. 3.342,43 campitura verde (nella planimetria “Individuazione Standard Urbanistici”);
- viabilità pubblica mq. 2.140,09 campitura tratteggiata (nella planimetria “Individuazione Standard Urbanistici”);
- Comparto 4 mq. 470,00 avente destinazione d’uso a verde privato identificato da tratteggio violetto (nella planimetria “Individuazione Standard Urbanistici”);

Le quote di standard pubblico di progetto prevedono un’eccedenza pari a circa mq. 112,96 rispetto alle quote richieste per le destinazioni d’uso ipotizzate, che potrà essere gestita dal Soggetto Attuatore e/o aventi causa fino a quando risulterà proprietaria di almeno un lotto all’interno del Piano.

- q)** L’esecuzione delle opere avviene a totale carico del Soggetto Attuatore con un impegno economico derivante dai computi metrici (Tav. R.6 “Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria – nuovo innesto sulla Via Reda” – Tav. R.6a “Computo metrico pista ciclopedonale lungo la Via Soldata – extra comparto”) vistati dal Settore LL.PP. che risulta essere pari a complessivi € 365.649,25 compresa Iva 10%;
- r)** Le aree e le opere pubbliche di cui alla precedente lettera p) saranno cedute gratuitamente all’Amministrazione Comunale e senza onere alcuno per la stessa, successivamente all’avvenuta realizzazione ed al relativo collaudo.
- s)** che le superfici delle aree private nonché quelle di tutte le aree pubbliche come precedentemente quantificate, potranno subire lievi modificazioni finalizzate ad una migliore organizzazione degli spazi, ad un più razionale utilizzo degli impianti compreso il futuro adeguamento della viabilità per consentire la realizzazione del nuovo innesto dalla Via Reda, senza modificare la presente Convenzione. Tali modificazioni potranno essere valutate ed approvate con semplice Permesso di Costruire e/o altro provvedimento amministrativo vigente e potranno contemplare anche contenute variazioni circa la consistenza delle aree pubbliche;
- t)** che il Piano Particolareggiato contempla flessibilità per la fase attuativa fra le quali è consentito, nel rispetto delle indicazioni riportate nell’elaborato R.2 “Normativa tecnica di attuazione e tipologie edilizia”:

- accorpare e suddividere anche parzialmente i singoli lotti privati;
- apportare modifiche alla dividente di due lotti confinanti;
- modificare le quote di SUL assegnate ai singoli lotti, nel rispetto della SUL massima assegnata dal Piano;
- variare le destinazioni d'uso nel rispetto delle funzioni ammesse dalle norme di scheda e dalla quantità di standard urbanistico definito dal Piano stesso;
- spostare e variare il passo carraio sulla Via Soldata ed i passi carrai lungo la viabilità privata.

Tali flessibilità potranno essere approvate con semplice titolo edilizio e/o altro provvedimento ai sensi di Legge, a firma del proprietario e/o Soggetto Attuatore, senza modificare la presente Convenzione.

- u) che relativamente al rischio idraulico delle aree private è ipotizzato il convogliamento delle acque meteoriche nell'area adibita a laminazione posta nella fascia a verde privato che corre al limite dei lotti, indicata nella scheda n. 37 di PRG; il bacino di laminazione delle aree pubbliche, viene previsto nell'area a verde pubblico davanti a Via Reda, come semplice avvallamento del terreno. La manutenzione, gestione e riparazione degli apparati d'adduzione e deflusso delle acque meteoriche nell'area a verde sarà a gestione privata, come prescritto nel parere di Hera Prot. 61992 del 20/07/2020 (Prot. URF 52931/2020).
- v) che fanno parte del progetto urbanistico oltre tutte le opere pubbliche descritte alla precedente lettera p) anche altre opere esterne al perimetro di scheda sub comparti 1 e 4 relative alla realizzazione del percorso ciclabile di collegamento tra la pista ciclabile di Via Fornarina ed il percorso ciclabile che corre sul confine Est del comparto 1, necessarie all'attuazione del presente Piano. Per tali opere da realizzarsi su area di proprietà comunale andrà formalizzato tra il Settore Lavori Pubblici e la Direzione dei Lavori, prima dell'esecuzione di tali lavori, un apposito verbale di consegna della superficie interessata dagli interventi stessi. Il Comune di Faenza autorizza sin da ora il Soggetto Attuatore ad occupare le aree di proprietà comunale senza onere alcuno per eseguire i lavori di urbanizzazione primaria relativi alla pista ciclabile. Il Soggetto Attuatore si impegna a tenere indenne il Comune di Faenza da qualsiasi richiesta, anche risarcitoria, derivante dalla realizzazione di tali opere anche per eventuali responsabilità civili verso terzi per danni a cose o a persone. Il Soggetto Attuatore si impegna altresì per sé e/o propri aventi causa a garantire il passaggio sull'area a parcheggio in condizioni di sicurezza.
- w) Che per i singoli interventi di edificazione sui lotti privati individuati con il presente Piano Particolareggiato, ipotizzando l'utilizzo della SUL massima ammessa, è stata redatta una stima relativa al conteggio del contributo di costruzione (elaborato "Ipotesi Calcolo

Contributo di Costruzione”), calcolato in base ai valori tabellari attualmente in vigore, adottati con Delibera di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 65 del 30/10/2019 in approvazione del recepimento della nuova Disciplina del Contributo di Costruzione di cui alla DAL 186/2018 e DGR 624/2019 e così complessivamente quantificato per la destinazione d’uso ipotizzate produttivo/artigianale:

- Oneri Urbanizzazione primaria:	Euro 374.676,60
- Oneri Urbanizzazione secondaria:	Euro 109.280,68
- Contributo D+S	Euro 156.115,25

- x) visto il computo metrico estimativo allegato al presente PUA e validato dal Settore Lavori Pubblici di cui alla precedente lettera q) che stima il costo per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria in € 332.408,75, il Soggetto Attuatore ai sensi della DAL n. 186/2018 e della Deliberazione URF n. 65/2019 di recepimento della DAL stessa, ha diritto allo scomputo dell’importo massimo di € 332.408,75 dal contributo di costruzione relativo alla voce U1, dovuto per il rilascio dei titoli abilitativi dei fabbricati ipotizzati dal presente PUA. I restanti oneri (U2 e contributo D+S) saranno a carico dei singoli richiedenti i titoli edilizi;
- y) al collaudo delle opere di urbanizzazione si procederà all’accertamento della effettiva spesa sostenuta sulla base della specifica rendicontazione che il Soggetto Attuatore si impegna a presentare al fine di permettere al Comune le dovute verifiche come previsto al punto 6.1.6 della Delibera di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 65 del 30/10/2019. Qualora l’accertamento dell’effettiva spesa sostenuta per la realizzazione delle opere di U1 previste dal presente PUA determinata dalla rendicontazione sopra indicata, rilevi un importo inferiore e/o uguale a quello sopra stabilito per lo scomputo, si procederà a conguaglio del contributo di U1 mediante versamento del Soggetto Attuatore al Comune. A tal fine la fidejussione di cui al successivo Art. 5.6 dovrà garantire anche tale eventualità. Nel caso in cui l’effettiva spesa sostenuta determinata dalla rendicontazione di cui più sopra, rilevi un importo superiore in considerazione del fatto che parte della progettazione contempla opere da realizzare su aree pubbliche e/o private di uso pubblico già esistenti, si procederà con lo scomputo di tale importo dal contributo di costruzione di U1 dovuto per il rilascio dei titoli abilitativi dei fabbricati da realizzarsi nei lotti di proprietà del Soggetto Attuatore. In ogni caso i rapporti di conguaglio come più sopra esposti avverranno unicamente tra Soggetto Attuatore firmatario della presente Convenzione o suo diretto avente causa e Comune di Faenza, senza interessare gli effettivi utilizzatori dei lotti edificabili intestatari dei titoli abilitativi edilizi.
- z) Il Soggetto Attuatore nell’esercizio della facoltà riconosciuta dall’Art. 16 comma 2 del DPR 380/2001 e s.m.i., ha proposto di realizzare direttamente tutte le opere di

urbanizzazione primaria comprese quella extracomparto con un impegno economico complessivo pari a € 365.649,63 (compresa Iva al 10%) secondo la quantificazione risultante dai computi metrici di cui alla precedente lettera q). L'intervento risulta particolarmente vantaggioso per il Comune di Faenza in quanto la realizzazione attuata dal privato consentirà di intervenire in tempi rapidi anticipatamente e/o contestualmente alla costruzione degli edifici previsti nell'area di intervento del PUA;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

tra i suddetti componenti, 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 sostanziale del presente atto;

Art. 2 CESSIONE AREE ED ALTRI OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

2.1 - Il Soggetto Attuatore si obbliga per sé e/o propri aventi causa ad assumere integralmente a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria riguardanti l'intervento in oggetto che dovranno essere eseguite in base ai dettati e dettagli costruttivi indicati negli elaborati grafici e nei pareri degli Enti competenti elencate nelle premesse e in base alle indicazioni e alle condizioni riportate nel "Disciplinare delle Norme di carattere generale" approvato con Atto C.C. n. 3040/123 del 05/05/1997, che il Soggetto Attuatore dichiara di ben conoscere ed approvare come fosse qui allegato:

Tali opere vengono eseguite, nel rispetto delle norme in materia di scomputo a fronte della realizzazione delle urbanizzazioni (DAL 186/2018 e relativi applicativi). Tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere ultimate entro i termini di validità del PUA definito al successivo Art. 6.

2.2 - Il Soggetto Attuatore si impegna e si obbliga per sé e/o aventi causa a cedere gratuitamente al Comune di Faenza e senza onere alcuno per lo stesso, successivamente all'avvenuto deposito del collaudo ed alla sua approvazione, le aree pubbliche e le opere di urbanizzazione previste nel presente Piano con le prescrizioni del precedente comma 2.1, che con riferimento alla planimetria "Allegato B" risultano avere una superficie complessiva pari a circa mq. 7.763,00 così suddivisa:

- parcheggio pubblico circa mq. 2.280,48 circa
- verde pubblico circa mq. 3.342,43 circa
- viabilità pubblica circa mq. 2.140,09 circa

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. 4.420,57 circa
- Patrimonio: mq. 3.342,43 circa

2.3 – Fino alla data di cessione delle aree ed opere pubbliche, il Soggetto Attuatore si impegna e si obbliga per sé e/o aventi causa, a garantire la manutenzione, l'efficienza e la sicurezza di tali aree pubbliche, sollevando l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità al riguardo. Nello specifico il Soggetto Attuatore, durante tutta la durata dei lavori fino alla cessione delle aree pubbliche, si impegna per sé e/o propri aventi causa:

- a provvedere ad ogni necessaria opera di manutenzione della viabilità e spazi pubblici;
- a dotare l'area destinata alla viabilità e parcheggio dell'opportuna segnaletica e di ogni altro dispositivo o accorgimento per la fruibilità dell'area in condizioni di completa sicurezza;
- a garantire l'illuminazione e l'accessibilità di tutti i percorsi e degli spazi fruibili da persone;
- a mantenere in maniera decorosa eventuali lotti privati che rimarranno ineditati, garantendo lo sfalcio dell'erba, l'assenza di eventuali materiali edili da destinare a discarica, ecc...

2.4 – Qualora trascorrano più di sei mesi dalla data di collaudo senza aver perfezionato l'acquisizione delle aree pubbliche per cause imputabili alla parte privata, sarà necessaria una verifica dello stato manutentivo delle opere realizzate, con l'eventuale applicazione delle relative penali come definite al successivo Art.10. Nel caso di ritardi imputabili alla parte pubblica, il Soggetto Attuatore è esentato da qualsiasi responsabilità in merito allo stato manutentivo ed eventuale ripristino delle opere realizzate (sfalcio dell'erba, rifacimento segnaletica ed asfalto...).

Art. 3 BONIFICA BELLICA

Il Soggetto Attuatore si impegna ad eseguire, preventivamente alla realizzazione delle opere interne ai Comparti n.1 e 4 fatta esclusione dell'area già urbanizzata identificata alla precedente lettera d) delle premesse e nell'area extra comparto identificata nell' "Allegato C" con tratteggio rosa pari a circa mq. 430, la bonifica da ordigni residuati bellici sull'area di intervento pubblica e privata, secondo quanto previsto dal Genio Militare competente. Contestualmente all'inizio dei lavori delle

opere di urbanizzazione di cui al presente Piano, il Soggetto Attuatore dovrà presentare 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 opere di urbanizzazione primaria.

Art. 4 COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

4.1 – Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria, dovrà essere effettuato anche in corso d'opera, da un libero professionista abilitato (collaudatore esterno) che sarà incaricato dall'Amministrazione Comunale e scelto collegialmente tra la stessa ed il Soggetto Attuatore tra una terna di nominativi che potrà essere richiesta dal Soggetto Attuatore stesso agli Ordini Professionali. Il collaudatore così incaricato dovrà operare in accordo con i competenti uffici comunali. 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.

4.2 – Nell'atto di collaudo delle opere pubbliche dovranno risultare depositati e/o allegati tutti gli elaborati grafici rappresentativi di ogni variazione eventualmente effettuata in corso d'opera nel rispetto delle procedure previste dalla disciplina edilizia/urbanistica.

4.3 – Al Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa è riconosciuta la possibilità di intervenire con Permessi di Costruire per l'edificazione dei lotti privati anche in assenza dell'ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria a condizione che tali opere pubbliche siano ad un livello tale da garantire l'utilizzo del lotto da edificare in condizioni di completa sicurezza sia per i fornitori che per gli operatori di cantiere. Sono a totale carico del Soggetto Attuatore le responsabilità e gli oneri di qualsiasi natura e specie, lasciando indenne il Comune di Faenza da qualsiasi richiesta di risarcimento anche di terzi. Le agibilità dei fabbricati così realizzati saranno rilasciate a collaudo delle opere di urbanizzazione primaria depositato compreso il nuovo innesto sulla Via Reda, salvo se non diversamente disposto da nuove leggi e/o regolamenti vigenti al momento della richiesta.

Art. 5 IMPORTO OPERE DI URBANIZZAZIONE E GARANZIE

5.1 – L'importo delle opere di urbanizzazione primaria definite nel presente Piano, relative alla viabilità, parcheggi e verde pubblici, ammontano complessivamente a euro 298.815,22 (compreso IVA 10%) come risulta dall'elaborato R.6 "Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria e nuovo innesto sulla Via Reda", così suddiviso:

- opere di urbanizzazione primaria comparti 1 e 4 (incluso nuovo innesto sulla Via Reda) euro 285.953,35 (compreso IVA 10%);

- opere relative al nuovo innesto sulla Via Reda euro 12.861,87 (compreso IVA 10%).

5.2 - L'importo delle opere extra comparto relative alla realizzazione della pista ciclopedonale lungo la Via Soldata, ammontano complessivamente a euro 66.834,41 (compreso IVA 10%) come risulta dall'elaborato R.6 "Computo metrico opere pubbliche extra comparto pista ciclopedonale lungo la Via Soldata".

5.3 - L'importo dei lavori di cui ai commi precedenti, sostenuti dal Soggetto attuatore, e riconosciuti a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, pari ad Euro 365.649,63 (compreso IVA 10%) risulta complessivamente inferiore alla soglia comunitaria e come tale soggetto alla applicazione dell'art. 16.2 bis del DPR 380/2001 e che l'esecuzione di dette opere sarà eseguita da imprese in possesso di adeguata attestazione SOA;

5.4 - A garanzia di tutti gli obblighi assunti e descritti nel presente atto, il Soggetto attuatore, deposita presso l'Amministrazione Comunale, le fidejussioni bancarie e/o assicurative a prima e semplice richiesta e con la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, a garanzia del costo delle opere di urbanizzazione primaria previste dal presente Piano, di importo rispettivamente di:

- Euro 285.953,35 (compresa Iva al 10%) che corrisponde al 100% delle opere pubbliche interne ai Comparti 1 - 4 escluso il nuovo innesto sulla Via Reda;

- Euro 12.861,87 (compresa Iva al 10%) che corrisponde al 100% delle opere pubbliche relative al nuovo innesto sulla Via Reda;

- Euro 66.834,41 (compresa Iva al 10%) che corrisponde al 100% delle opere pubbliche extra comparto relative alla realizzazione della pista ciclopedonale su area pubblica lungo la Via Soldata.

Tali fidejussioni di importo complessivo pari ad euro 365.649,63, dovranno rimanere valida ed operante fino alla data di stipula dell'atto di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle opere ed aree pubbliche. Tali fidejussioni potranno essere ridotte di volta in volta al 50% dell'importo, anche con riferimento ai singoli lavori eseguiti riferiti alle opere di urbanizzazione primaria, al nuovo innesto sulla Via Reda, ed alle opere extra comparto (pista ciclo-pedonale lungo la Via Soldata), a condizione che siano state realizzate almeno il 50% delle opere previste dal presente Piano, da verificare da parte dei competenti uffici comunali;

5.5 – Il Soggetto Attuatore si impegna per sé e/o propri aventi causa alla riparazione, gestione, custodia e manutenzione dell'area a verde pubblico per la durata di due anni dall'avvenuto collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione realizzate col presente Piano. Il Soggetto Attuatore si obbliga altresì a tenere indenne il Comune di Faenza da ogni e qualsiasi azione, pretesa o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza di tale obbligo.

5.6 – Il Soggetto Attuatore garantisce mediante apposita fidejussione bancaria e/o assicurativa a prima e semplice richiesta e con la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale al Comune di Faenza una somma pari a euro 36.564,96 che corrisponde al 10% dell'importo complessivo delle opere garantite di cui al precedente punto 5.4, che potrà essere escusso dall'Amministrazione Comunale a titolo di penale in caso di inadempimenti rispetto agli obblighi del presente atto secondo le seguenti percentuali:

- 5% (€ 18.282,48) per mancata cessione delle aree e/o opere pubbliche;
- 3% (€ 10.969,49) a garanzia dell'obbligo da parte del Soggetto Attuatore di versare l'eventuale conguaglio di cui alla precedente lettera y);
- 2% (€ 7.312,99) per mancato rispetto di ogni altro obbligo previsto dal presente atto.

Tale fidejussione dovrà rimanere valida ed operante fino alla stipula dell'atto di cessione gratuita delle aree ed opere pubbliche all'Amministrazione Comunale.

5.7 – Ogni modifica all'importo delle fidejussioni che dovessero intervenire in relazione a varianti progettuali per la realizzazione del nuovo innesto sulla Via Reda definita con Permesso di Costruire e/o altro provvedimento vigente, potrà essere accettato dal Comune di Faenza senza modificare la presente Convenzione.

Art. 6 VALIDITA' DELLA CONVENZIONE E TEMPI DI ATTUAZIONE DELLE OPERE

Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione di cui al presente PUA entro 5 anni dalla data di trascrizione della presente convenzione, salvo ritardi non imputabili alla parte privata.

La presente convenzione avrà durata di 10 (dieci) anni dalla sua data di trascrizione, fatte salve eventuali proroghe derivanti da legge. Il Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa entro tale termine dovrà realizzare le parti private per una quota pari ad almeno il 75% con riferimento al numero dei lotti privati, verificati allo scadere del decimo anno anche senza l'utilizzo dell'intera SUL ad essi attribuita dal presente PUA, sempre nel rispetto di quanto riportato nella presente Convenzione e sempre in conformità ai vari titoli edilizi.

Art. 7 VARIANTI

Il Soggetto attuatore conserva la titolarità in merito alla promozione di eventuali varianti al presente Piano Particolareggiato e in ordine all'assegnazione dello standard in esubero a disposizione per futuri cambi di destinazioni d'uso comportanti aumenti di carico urbanistico fino a quando la stessa Società manterrà la proprietà di almeno un lotto edificabile. Al venir meno di quest'ultima condizione, l'eccedenza di standard sarà a disposizione degli insediatori all'interno dei lotti privati, in base all'ordine di presentazione delle pratiche edilizie comportanti cambi d'uso con aumento di carico urbanistico. Tali possibilità sono ammesse nell'ambito di validità della presente Convenzione.

Art. 8 SPESE – TASSE - TRASCRIZIONE

8.1 – Ogni spesa relativa al presente atto, come ogni altra incombenza fiscale se ed in quanto dovuta, oltre a tutti gli oneri per la redazione dei frazionamenti e di quanto derivasse da essi delle aree da cedere di cui all'Art. 2.1 e dei relativi atti notarili di cessione e asservimento. La proposta di frazionamento, prima del deposito dovrà essere sottoposta ai competenti uffici URF. Le aree e le opere di urbanizzazione primaria resteranno di proprietà privata fino alla sottoscrizione dell'atto di cessione.

8.2 – Negli atti di trasferimento di proprietà delle aree individuate nel Piano, dovrà essere espressamente richiamata a fornire parte integrante la presente Convenzione e pertanto le sue prescrizioni dovranno espressamente essere trascritte presso i Registri Immobiliari.

8.3 – Il presente atto impegna immediatamente il Soggetto attuatore verso il Comune di Faenza e verrà registrato e trascritto a spese della stessa Società.

Art. 9 CLAUSOLA RISOLUTIVA (Antimafia)

Solo in caso di informazione antimafia interdittiva, l'Amministrazione Comunale procederà alla immediata risoluzione del presente atto nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio.

Art. 10 CONTROVERSIE

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

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

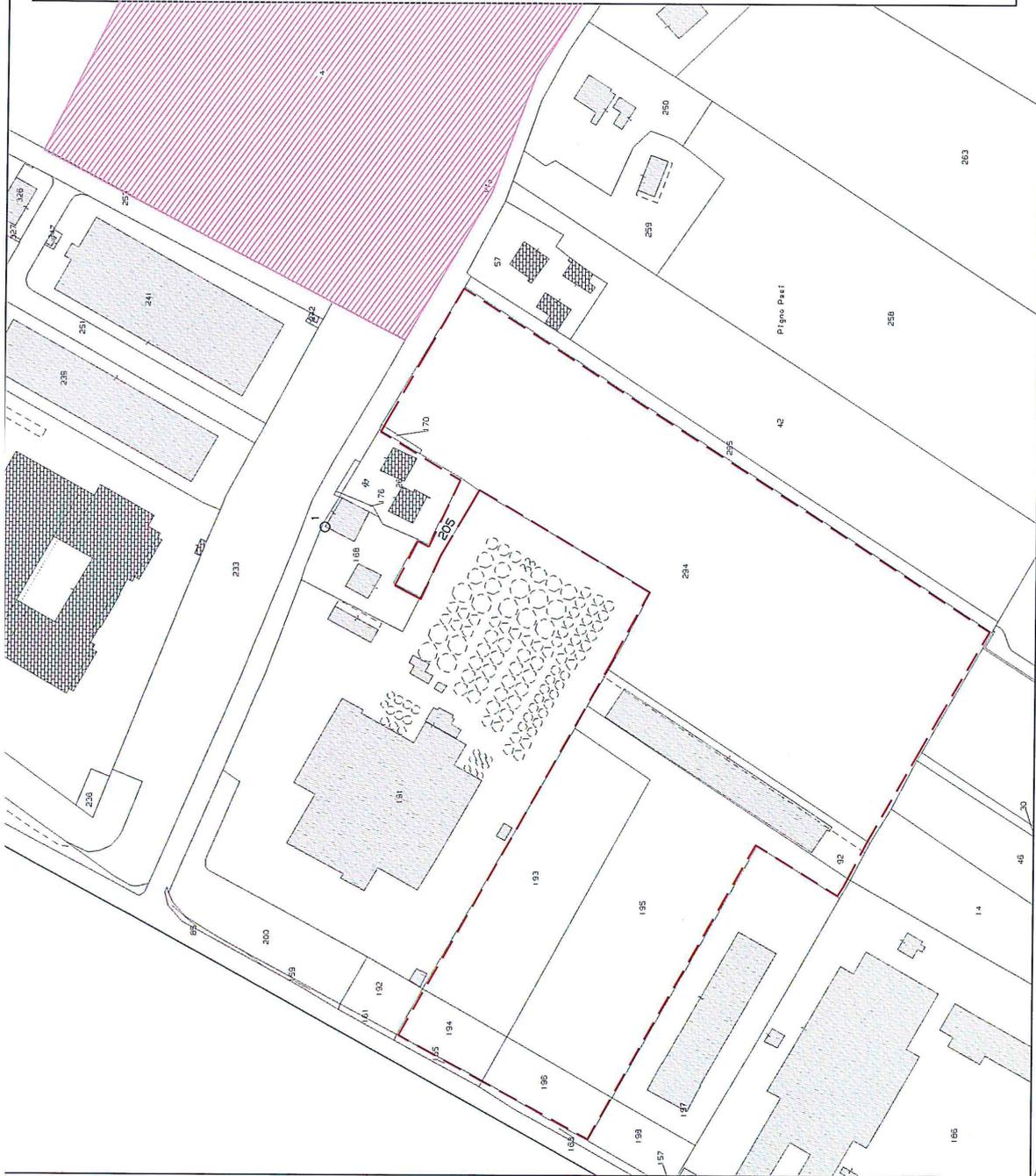
— Perimetro di intervento scheda 37 "Area
Via Reda 2" - Proprietà PINO s.r.l.

Comparto 1 - Foglio 176 Mappali 170-294
92-193-194-195-196

Comparto 4 - Foglio 176 Mappale 205

 Proprietà PINO s.r.l. Foglio 176 Mappale 4

"ALLEGATO A"



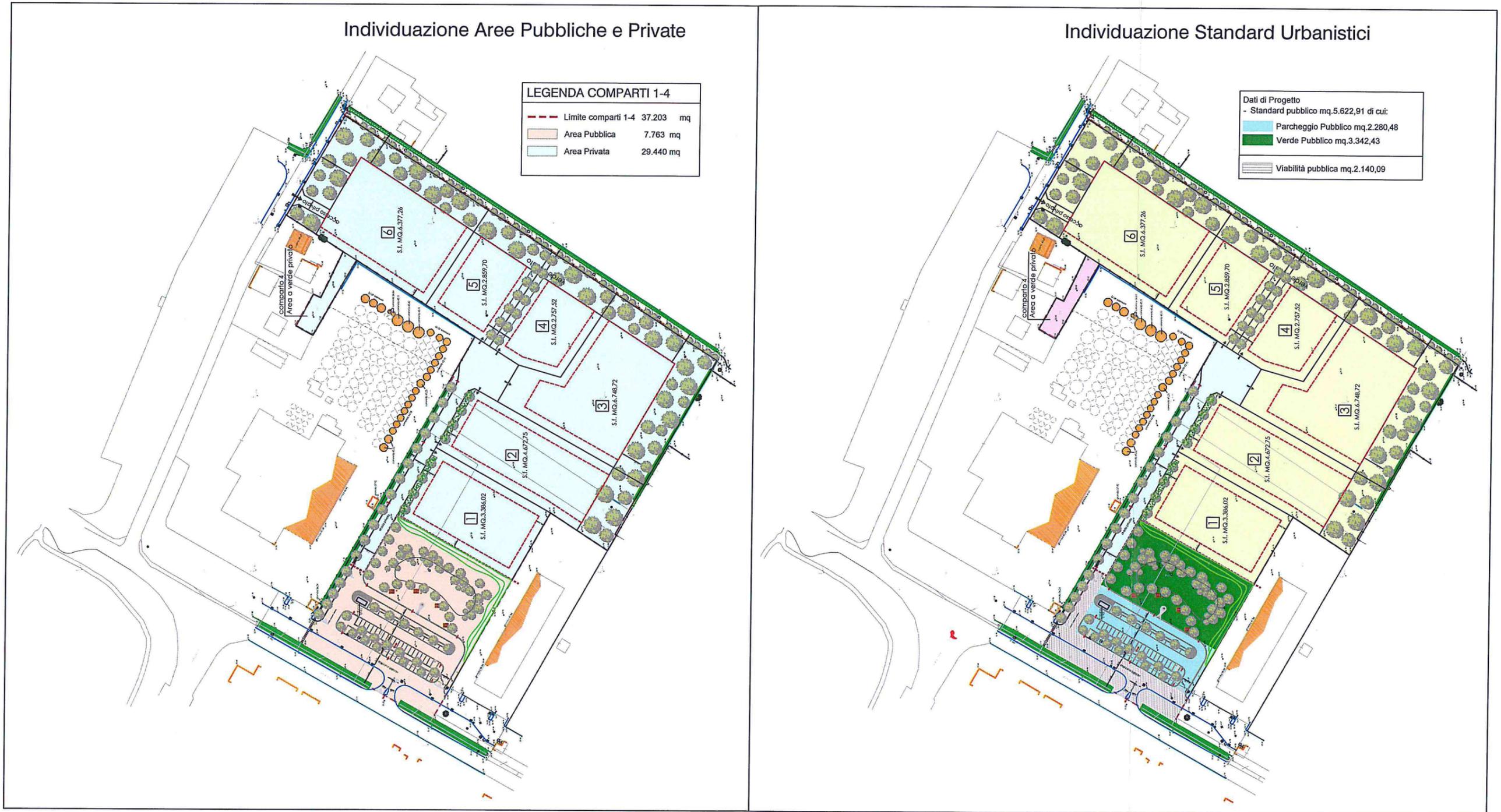
"ALLEGATO B"

Individuazione Aree Pubbliche e Private

LEGENDA COMPARTI 1-4	
--- Limite comparti 1-4	37.203 mq
Area Pubblica	7.763 mq
Area Privata	29.440 mq

Individuazione Standard Urbanistici

Dati di Progetto	
- Standard pubblico mq.5.622,91 di cui:	
Parcheggio Pubblico	mq.2.280,48
Verde Pubblico	mq.3.342,43
Viabilità pubblica	mq.2.140,09



"ALLEGATO C"



