

REGIONE EMILIA-ROMAGNA

PROVINCIA DI RAVENNA

COMUNE DI FAENZA

Data

Piano Particolareggiato di iniziativa
privata relativo alla scheda di PRG 174
"Area Colombarina" sub comparto B3

FEBBRAIO 2024

Scala

/

Ubicazione: Via Piero della Francesca - Via Cerchia

Dati catastali:
392/a

Foglio 84 mappali 313/a, 317/a, 330/a, 333/a, 334/a, 388/a,

Pratiche edilizie precedenti:

- Permesso di Costruire riferito alle opere di urbanizzazione primaria sub comparto B1 stralcio B1a e costruzione di edificio uso Archivio Comunale n. 70/2018
- Permesso di Costruire convenzionato riferito al sub comparto A n. 149/2006

Foglio 115 mappali 508, 559/b, 560/b, 563/b, 587, 604/b, 605/b, strada vicinale Cerchia (parte 2)
Foglio 116 mappali 15/a, 428/a, 712, 1983/a

Elaborato

tavola numero

BOZZA CONVENZIONE

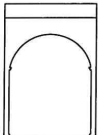
R9

Progettisti:

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA



Arch. Alessandro Bucci
n. iscrizione 253
Ordine Architetti Ravenna
via Severoli n.18 _ 48018 Faenza (RA)
Tel +39 0546 29237 Fax +39 0546 29261
segreteria@alessandrobuccichitetti.it



Arch. Paola Pagani
n. iscrizione 292
Studio tecnico geom. Cavina-Montevicchi
corso Matteotti n.27 _ 48018 Faenza (RA)
Tel +39 0546 28197 Fax +39 0546 680247
info@studiocavina.191.it

con la consulenza specialistica di:

IMPIANTI ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Polistudio Società di Ingegneria

PROGETTAZIONE RETI FOGNARIE E LAMINAZIONE

Polistudio Società di Ingegneria

VALUTAZIONE ACUSTICA RELAZIONI AMBIENTALI

Polistudio Società di Ingegneria

RILIEVI TOPOGRAFICI

STF Studio Topografico Faenza - Geom. Nevio Kristancic

GEOLOGIA

Dott. Geol. Vittorio Venturini

Proprietà e committente

Gea srl
via del Rio n.400
47522 Cesena (FC)

Firma dei tecnici ognuno per le proprie competenze

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA SCHEDA DI PRG 174

“AREA COLOMBARINA” SUB COMPARTO B3

CONVENZIONE

Ai fini ed effetti dell’Art. 28/bis del DPR 380/01 s.m.i.

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 Partita Iva 00357850395, in persona di LUCIO ANGELINI, Architetto, in qualità di Dirigente del Settore Territorio, domiciliato per la carica presso la sede di Faenza, 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. 27/2019 (ai sensi dell’Art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000);
- Società **“GEA srl”** con sede legale in Cesena (FC), Via del Rio n. 400, capitale sociale € 10.000.000,00 interamente versato ed esistente, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Forlì-Cesena 04101310375 e Partita Iva 01252330392, in persona di GAETANO SCORSONE che interviene in questo atto nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e quindi legale rappresentante della Società, domiciliato per la carica presso la sede sociale, di seguito denominata “Soggetto Attuatore”;

PREMESSO

- a) che con riferimento alla planimetria “Allegato A”, parte integrante del presente atto, la Società “GEA srl” risulta proprietaria del terreno ubicato in Faenza Via Piero della Francesca, Via Cerchia, identificato con campitura verde, distinto al Catasto Terreni del Comune di Faenza al Foglio 84 Mappali 388/a, 392/a, 317/a, 313/a, 333/a, 334/a, 330/a, al Foglio 116 Mappali 428/a, 712, 1983/a, 15/a ed al Foglio 115 Mappali 604/a, 605/b, 508, 559/b, 560/b, 587, 563/b e porzione della strada vicinale dismessa, della superficie complessiva nominale pari a circa mq. 86.326,00. Sempre con riferimento alla planimetria “Allegato A” risultano ricomprese all’interno del perimetro del sub comparto B3 oggetto del presente PUA anche porzioni della esistente Via Cerchia di competenza comunale identificate con campitura arancione della superficie nominale pari a mq. 1.742,00;
- b) che il terreno descritto alla precedente lettera a) della superficie nominale complessiva pari a mq. 88.068,00 e superficie reale pari a mq. 88.062,00 desunta da rilievo topografico, risulta destinato dal PRG96 e successive varianti, secondo le disposizioni della scheda 174 “Area Colombarina” e dall’Art. 12.6 delle Norme di Attuazione, il vigente PSC identifica tale area negli ambiti già pianificati come “territorio urbanizzabile – ambito per nuovi insediamenti integrati” di cui all’Art. 5.3 delle NdA, ed infine il RUE vigente inserisce l’area in “Ambiti sottoposti a POC” di cui all’Art. 32.5 delle N.d.A.;

- c) che con Atto C.C. n. 287/4066 del 14/09/2006 è stata approvata la Variante al PRG n. 33 avente ad oggetto “Scheda n. 174 – Area Colombarina – individuazione di sub ambiti e specifiche modalità attuative”
- d) che con PdC convenzionato n. 149 del 10/10/2006 avente ad oggetto “Realizzazione delle aree pubbliche di pertinenza del sub comparto A e degli impegni generali relativi alla Scheda 174 “Area Colombarina” con la costruzione di capannone destinazione ad attività artigianale di servizio (logistica) e deposito”, veniva sottoscritta dalla Società GEA srl, convenzione urbanistica registrata a Faenza il 13/10/2006 al n. 2315 e trascritta a Ravenna il 16/10/2006 al Reg. Gen. N. 26558 e Reg. Part. 16017, che riportava gli obblighi e le condizioni per l’attuazione del sub comparto A con la realizzazione delle opere di urbanizzazione pubbliche nel loro assetto provvisorio, rinviandone la progettazione definitiva ad una fase successiva di attuazione della scheda. Veniva inoltre previsto l’impegno alla cessione gratuita all’Amministrazione Comunale di un’area pari a mq. 9.173,00 corrispondente al 10% della S.F., individuata nel sub comparto B2; cessione garantita da apposita fidejussione bancaria di importo pari a € 379.028,36 ancora valida ed operante;
- e) che con Atto C.URF n. 30/2014 è stato approvato l’Accordo Urbanistico ai sensi dell’Art. 18 della Legge Regionale 20/2000 s.m.i. con successiva sottoscrizione in data 05/11/2014, che prevede una variante alla scheda 174 “Area Colombarina” con modifiche ad alcuni aspetti normativi che disciplinano la trasformazione dell’intera area, la suddivisione della stessa in più sub comparti di attuazione e l’introduzione di norme speciali per la trasformazione del sub comparto B1.;
- f) che con Atto C.URF. n. 42 del 27/11/2017 veniva adottata la “Variante al PRG n. 69 scheda di PRG n. 174 “Area Colombarina” che relativamente al sub comparto B1 assume valore ed effetti di PUA in variante. Nel progetto urbanistico allegato il sub comparto B1 veniva suddiviso in quattro stralci funzionali autonomi (B1a, B1b, B1c, B1d). Successivamente con richiesta di rimodulazione ed introduzioni di lievi modifiche al PUA adottato, avanzata dalla stessa Società GEA srl, veniva sottoscritto in data 25/11/2015 un nuovo Accordo Urbanistico che perfezionava i contenuti di quello originario, riducendo l’estensione del PUA con la previsione di attuazione di soli due stralci funzionali autonomi (B1a e B1b) che costituiscono il sub comparto B1. I due stralci funzionali autonomi inizialmente denominati B1c e B1d risultano stralciati formando il sub comparto B3 (Allegato “B”). E’ da sottolineare come il nuovo Accordo Urbanistico prevede, per l’attuazione del sub comparto B1 e del successivo sub comparto B3, la sostituzione originariamente prevista, del peso economico dell’area produttiva da cedere all’Amministrazione Comunale pari al 10% delle Superfici Fondiarie progettate, in una cessione gratuita di un lotto di terreno per attrezzature di interesse generale della S.F. pari a mq. 4.985,00 con potenzialità edificatoria complessiva pari a mq. 2.000,00 di SUL, sul quale è stato realizzato un edificio da destinarsi ad archivio comunale di mq. 1.000,00 di SUL, ed alla completa realizzazione della

rotatoria sulla Via S. Silvestro compresa la parte extra comparto. La modifica del peso economico come sopra descritta ha comportato una riduzione della superficie dell'area che la Società GEA srl si era impegnata a cedere in sede di PdC convenzionato 149/2006 da mq. 9.173,00 a circa 8.137,00, superficie che costituirà cessione anticipata a favore del sub comparto B2. A seguito della definizione del nuovo Accordo Urbanistico, con Atto C.URF n. 51 del 23/12/2015 è stata approvata la "Variante al PRG n. 69 scheda di PRG n. 174 "Area Colombarina" che relativamente al sub comparto B1 assume valore ed effetto di PUA in variante.

- g) che con Atto C.URF n. 11 del 31/03/2015 avente ad oggetto "Regolamento Urbanistico ed Edilizio di Faenza (RUE) - Controdeduzione delle osservazioni e approvazione" è stato approvato il nuovo strumento urbanistico generale, pubblicato sul BURERT n. 89 del 22.04.2015;
- h) che con Determinazione Dirigenziale n. 437 del 29/03/2017 è stato autorizzato il PUA in variante al PRG relativo alla scheda 174 "Area Colombarina" sub comparto B1 con allegata Convenzione urbanistica registrata a Forlì il 07/04/2016 al n. 2505 e trascritta a Ravenna il 08/04/2016 Reg. Gen. 5506 e Reg. Part. 3608 con relative fidejussioni a garanzia degli impegni e delle penali, che sostituisce a tutti gli effetti quella stipulata dalla Società GEA srl per la trasformazione del sub comparto A citata alla precedente lettera e), con il mantenimento dell'impegno alla cessione dell'area pari a circa mq. 8.137 (anzichè 9173) e della relativa fidejussione bancaria prestata a garanzia. Il PUA approvato presenta un'eccedenza di standard pubblico pari a circa mq. 1.863,00 di parcheggio pubblico e circa mq. 20.515,00 di verde pubblico dei quali mq. 13.321,00 collocati fuori dalla fascia di rispetto stradale. Tali eccedenze vengono considerate standard pubblico anticipato a favore degli altri sub comparti di scheda e/o a favore di cambi d'uso e spostamenti passi carrai.
- i) che con Autorizzazione Unica SUAP n. 1944/2017 è stato rilasciato il P.d.C. n. 70/2018 avente ad oggetto "Esecuzione opere di urbanizzazione di cui alla scheda di PRG n. 174 "Area Colombarina sub comparto B1 stralcio B1a e costruzione di edificio ad uso archivio comunale" in corso di realizzazione;
- j) che a seguito di quanto sopra è stata adottata con Atto C.C. n. 117 del 21/12/2015 la "Variante al PRG n. 69 Scheda 174 Area Colombarina che relativamente al sub comparto B1 assume valore ed effetti di PUA in Variante" correlata all'adozione della Variante al vigente piano di classificazione acustica. Successivamente con Deliberazione del C.C. n. 8 del 21/02/2023 è stata approvata la variante al Piano di Classificazione Acustica correlata alle previsioni del PUA relativo alla scheda di PRG 174 "Area Colombarina sub comparto B3; alla medesima data con Deliberazione n. 9/2023 è stata adottata la variante al Piano di Classificazione Acustica correlata alle previsioni del PUA relativo al sub comparto B2 della medesima scheda di PRG. Con deliberazione C.C. Faenza n. 15 del 27.02.2024 è stata infine approvata la variante acustica

denominata “Approvazione variante acustica in correlazione alle previsioni del PUA relativo al sub comparto B2 scheda 174 "Area Colombarina" del PRG - Comune di Faenza”;

- k) che la Regione Emilia Romagna ha approvato la nuova Legge urbanistica con la L.R. n. 24 del 21/12/2017 “Disciplina Regionale sulla tutela e l’uso del territorio” e s.m.i., i cui atti applicativi contengono direttive affinché le Convenzioni urbanistiche contemplino “tempi certi” di attuazione degli interventi in rapporto alla rilevanza e complessità degli stessi.
- l) che in data 05/10/2020 Prot. 72876 di primo invio la Società GEA srl ha presentato il “Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n. 174 “Area Colombarina” sub comparto B3 riferito alla trasformazione dell’area descritta alla precedente lettera a)
- m) che in data 03/06/2021 con Prot. 45171 di primo invio è stato presentato sempre dalla Società GEA srl, il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativo alla scheda 174 “Area Colombarina” sub comparto B2;
- n) che a seguito delle richieste espresse nei pareri allegati pervenuti in data 02/12/2020 con Prot. URF 90218 è stato parzialmente ridefinito il sistema della viabilità interna al comparto di intervento con la rimodulazione degli innesti sulla nuova rotatoria da realizzarsi lungo la viabilità strutturale a Nord del comparto e la chiusura dell’innesto esistente della Via Cerchia con la Via Piero della Francesca prevedendo una nuova rotatoria sulla Via Piero della Francesca, non prevista da scheda, la cui realizzazione rimane in carico all’Amministrazione Comunale. Gli elaborati così modificati sono stati presentati in data 20/07/2021 con Prot. 59278/59282 e nuovamente sottoposti all’esame dei vari organi comunali ed enti competenti che di volta in volta hanno espresso ulteriori richieste integrative/documentali pervenute con Prot. URF 74790 del 20/09/2021 e riscontrate con integrazione degli elaborati con Prot. 103887/103883 del 21/12/2021. Successivamente con Prot. URF 85908 del 07/10/2022 sono pervenute altre richieste integrative espresse nei pareri degli enti competenti con conseguenti modifiche agli elaborati progettuali integrati in data 17/01/2023 Prot. 4531/4537, cui sono seguite integrazioni volontarie Prot. 10978/2023, Prot. 11607/2023. Ulteriori richieste integrative/documentali sono pervenute con Prot. URF 31734/2023, Prot. URF 35807/2023 e Prot. URF 35799/2023 di volta in volta riscontrate con Prot. 47160/2023, Prot. 84654/2023, Prot. 84655/2023 ed in ultimo con Prot. 94980/2023.
- o) che per l’acquisizione dei pareri dei vari Enti/Uffici competenti riferiti al PUA in oggetto è stata indetta dall’URF la Conferenza dei Servizi conclusasi con la Determinazione Dirigenziale n. 338/2024 del 06/02/2024 avente ad oggetto “Determinazione di conclusione motivata della Conferenza dei Servizi indetta in forma semplificata e in modalità asincrona ai sensi dell’Art. 14, comma 2, L. 241/1990 inerente il PUA di iniziativa privata relativo alla scheda PRG n. 174 sub comparto B3 denominata “Area Colombarina” sita in Via Cerchia angolo Via Piero della Francesca” cui sono allegati i pareri finali dei vari enti di seguito elencati:

- **Tavolo Tecnico Intersettoriale delle Politiche Comunali per la sicurezza urbana del Comune di Faenza:** Verbale 09/02/2023 Prot. URF 23255/2023
- **TELECOM ITALIA SpA** Prot. 213054-P del 07/04/2014 – Prot. URF 88476 del 05/09/2023
- **ENEL DISTRIBUZIONE** – Prot. ENEL-DIS 08/04/2014 – 0311153
- **HERA SpA** Fognatura Acque reflue – Acque meteoriche e laminazione – Acquedotto – Servizi ambientali Prot. 23532 del 22/03/2022
- **ARPAE** Parere Ambientale favorevole con prescrizioni – presa d’atto Matrice Acustica – Prot. URF 81143 del 10/08/2023
- **ITALGAS** – parere Prot. 85983 del 29/08/2023
- **TERNA** – Prot. URF 43335 del 12/05/2023
- **AUSL** Parere favorevole con prescrizioni Prot. 97447 del 28/09/2023
- **SNAM** nota Prot. 074/2021 – nota 034/2022 – Nulla Osta Prot. 2023: 0213 del 22/03/2023 Prot. URF 84658 del 24/08/2023
- **Provincia di Ravenna** Prot. URF 67353/2021 – Prot. 28090 del 24/03/2023
- **Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale:** Parere con prescrizioni Prot. consorzio 3693 del 01/04/2022 e Prot. URF 27966/2022 – Prot. consorzio 11914 del 08/08/2023 e prot. URF 81064/2023 – Prot. 3825 del 26/05/2014
- **Unione della Romagna Faentina – Settore Lavori Pubblici** parere favorevole con prescrizioni Prot. URF 25905 del 29/03/2023
- **Unione della Romagna Faentina – Settore Polizia Municipale** parere favorevole con prescrizioni Prot. URF 22446/104747/2023
- **Unione della Romagna Faentina – Servizio Urbanistica – Ufficio di Piano** parere favorevole con prescrizioni Prot. URF 107439 del 23/10/2023
- **Unione della Romagna Faentina – Numerazione Civica**
- **CQAP** seduta del 11/02/2022 Prot. URF 12205 del 15/02/2022
- **Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio** – Parere favorevole con prescrizioni Prot. URF 33335 del 11/04/2023;
- **Agenzia regionale per la sicurezza e la Protezione civile** – nota prot. URF 78732 del 01/10/2021
- **Atto del Presidente della Provincia di Ravenna** n. 138 del 14/12/2023 Prot. URF 130052 del 19/12/2023

p) che a seguito della Determinazione conclusiva della Conferenza dei Servizi si elencano gli elaborati finali del PUA in oggetto:

Tav. R.1 Relazione Illustrativa (Prot. _____ del _____)

Tav. R.2 Norme Tecniche di Attuazione (Prot. _____ del _____)

Tav. R.2a	Verifica complessiva standard e destinazioni – scheda 174 (Prot. 21385 del 28/02/2024)
Tav. R.3	Relazione Geologica (Prot. 103890 del 21/12/2021)
Tav. R.3/a	Aggiornamento Relazione Geologica (Prot. 47160 del 30/05/2023)
Tav. R.4	Valutazione Previsionale di Clima Acustico (Prot. 4537 del 17/01/2023)
Tav. R4a	Valutazione previsionale di Clima Acustico – Integrazione (Prot. 10978 del 03/02/2023)
Tav. R.5	Valutazione di Sostenibilità Ambientale (Prot. 4537 del 17/01/2023)
Tav. R.5a	Sintesi non tecnica (Prot. 4537 del 17/01/2023)
Tav. R.6	Rete di fognatura - Relazione idraulica (Prot. 10978 del 03/02/2023)
Tav. R.7	Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria (Prot. 11607 del 06/02/2023)
Tav R.7a	Computo metrico estimativo rotatoria su Via Piero della Francesca (Prot. 4537 del 17/01/2023)
Tav. R.8	Ipotesi calcolo contributo di costruzione (Prot. 103890 del 21/12/2021)
Tav. R.9	Bozza Convenzione (Prot. _____ del _____)
Tav. 01	Inquadramento - Scheda PRG (Prot. 103887 del 21/12/2021)
Tav. 02	Comparti e stralci funzionali (Prot. 103887 del 21/12/2021)
Tav. 03a	Rilievo sud – Planimetria e sezioni (Prot. 1103887 del 21/12/2021)
Tav. 03b	Rilievo nord - Planimetria (Prot. 103887 del 21/12/2021)
Tav. 03c	Rilievo est- Planimetria – Sezioni Ambientali (Prot. 103887 del 21/12/2021)
Tav. 04	Relazione fotografica (Prot. 103887 del 21/12/2021)
Tav. 05	Vincoli esistenti (Prot. 21385 del 28/02/2024)
Tav. 06	Planimetria - sub comparto B3 ipotesi insediativa (Prot. 10978 del 03/02/2023)
Tav. 07	Via Cerchia – Via Piero della Francesca - Stato di fatto e Variante (Prot. 4531 del 17/01/2023)
Tav. 08	Piste ciclabili esistenti e di progetto (Prot. 4531 del 17/01/2023)
Tav. 09	Standard pubblici (Prot. 10978 del 03/02/2023)
Tav. 10	Destinazioni d’uso – simulazione standard richiesto (Prot. 10978 del 03/02/2023)
Tav. 10/bis	Tipologie Edilizie (Prot. 10978 del 03/02/2023)
Tav. 11	Aree pubbliche e private (Prot. 10978 del 03/02/2023)
Tav. 12	Superfici fondiarie (Prot. 10978 del 03/02/2023)

Tav. 13	Lotti privati – dati progettuali (Prot. 10978 del 03/02/2023)
Tav. 14	Permeabilità dei suoli (Prot. 10978 del 03/02/2023)
Tav. 15	Viabilità (Prot. 10978 del 03/02/2023)
Tav. 16	Sezioni stradali e pacchetti (Prot. 10978 del 03/02/2023)
Tav. 17	Rotatoria 70 mt (Prot. 10978 del 03/02/2023)
Tav. 18	Progetto Rotatoria 47 mt su Via Piero della Francesca (Prot. 4531 del 17/01/2023)
Tav. 18a	Incrocio provvisorio su Via Piero della Francesca – Via (Prot. 10978 del 03/02/2023)
Tav. 19	Recinzioni (Prot. 10978 del 03/02/2023)
Tav. 20	Segnaletica e legge 13/89 (Prot. 10978 del 03/02/2023)
Tav. 21	Verde pubblico (Prot. 10978 del 03/02/2023)
Tav. 22	Rete Telecom (Prot. 11223 del 06/02/2023)
Tav. 23	Rete Enel (Prot. 11223 del 06/02/2023)
Tav. 24	Reti di fognatura – Acque nere (Prot. 11224 del 06/02/2023)
Tav. 25	Reti di fognatura – Acque bianche (Prot. 11224 del 06/02/2023)
Tav. 26	Reti di fognatura – Vasca di laminazione (Prot. 11224 del 06/02/2023)
Tav. 27	Rete Gas (Prot. 11224 del 06/02/2023)
Tav. 27a	Rete Gas – Relazione descrittiva e di calcolo (Prot. 4537 del 17/01/2023)
Tav. 28	Rete Acquedotto (Prot. 11224 del 06/02/2023)
Tav. 29	Illuminazione pubblica – Planimetria di progetto – Stralcio B3 Zona 1 (Prot. 11224 del 06/02/2023)
Tav. 30	Illuminazione pubblica – Planimetria di progetto – Stralcio B3 Zona 2 (Prot. 4537 del 17/01/2023)
Tav. 31	Illuminazione pubblica – Relazione illuminotecnica – Calcoli illuminotecnici (Prot. 4537 del 17/01/2023)
Tav. 32	Rete Cablaggio (Prot. 11224 del 06/02/2023)

CONSIDERATO

- q)** che l'area in oggetto è stata progettata nel rispetto della legislazione vigente, delle norme di scheda di PRG n. 174 "Area Colombarina" e delle prescrizioni pervenute da vari enti competenti, inoltre si è tenuto conto di quanto definito in merito alle prestazioni già assolte nel sub comparto B1 meglio descritte nella Convenzione e nell'Accordo Urbanistico sottoscritto in data 25/11/2015 di cui alle precedenti lettere f), h);

- r) che con Delibera dell'Assemblea Legislativa n. 186/2018 è stata approvata la vigente "Disciplina del Contributo di Costruzione" ai sensi del titolo III della L.R. 30 Luglio 2013 n. 15 in attuazione agli Artt. 16 e 19 del DPR 6 Giugno 2001 n. 380 "Testo Unico delle disposizioni Legislative e regolamentazioni in materia edilizia", e che tale disciplina, per i Comuni costituenti l'URF, è entrata in vigore dal 1 Ottobre 2019;
- s) che costituisce parte integrante del presente atto la planimetria di progetto "Allegato C" che identifica le caratteristiche del Piano Particolareggiato in oggetto che risulta avere una superficie territoriale complessiva desunta da rilievo topografico pari a circa mq. 88.062,00 così costituita:
- **AREA PUBBLICA** (costituita dalla viabilità di progetto, dal parcheggio alberato e dal verde attrezzato) pari a circa mq. 60.245,00 identificata con campitura verde nella planimetria "Allegato C", comprensiva della porzione di area necessaria alla realizzazione della nuova rotatoria non prevista da scheda (circa mq. 781 identificata con tratteggio grigio):
 - **AREA PRIVATA** (lotti privati, area verde per laminazione) pari a circa mq. 27.817,00 identificata con campitura azzurra nella planimetria "Allegato C";
- t) che sempre con riferimento alla planimetria "Allegato C" l'AREA PUBBLICA di complessivi mq. 60.245,00 circa risulta essere costituita da standard pubblico ed aree non conteggiate a standard (viabilità e corpi tecnici) meglio definite come segue:
- verde pubblico attrezzato conteggiato come standard pari a circa mq. 30.973,00 identificato con campitura verde nella planimetria "Allegato C standard urbanistici" di cui mq. 23.937,00 fuori dalla fascia di rispetto stradale e mq. 7.036,00 dentro la fascia di rispetto stradale;
 - parcheggio pubblico alberato conteggiato come standard pari a circa mq. 4.300,00 identificato con campitura azzurra nella planimetria "Allegato C standard urbanistici"
 - viabilità pubblica e corpi tecnici pari a circa mq. 24.972,00.
- Lo standard a verde pubblico previsto da progetto risulta eccedente rispetto alla quota richiesta dalle norme di scheda di circa mq. 15.711,00, tale eccedenza potrà essere gestita dalla Società GEA srl e/o altri aventi causa in base alle regole definite nel presente PUA fino a quando risulterà proprietaria di almeno un lotto privato. Lo standard a parcheggio pubblico progettato risulta di poco inferiore alla quota richiesta per circa 103,00 mq. per cui viene utilizzato parte dello standard a parcheggio in esubero progettato nel PUA sub comparto B1 approvato con Determinazione Dirigenziale n. 437/2017, risultandone una quota di esubero residuo pari a mq. 1.760,00 (mq. 1.863,00 – 103,00 mq.). Sono fatte salve le possibili variazioni previste di cui alla successiva lettera w);
- u) che fanno parte del progetto urbanistico tutte le opere extra comparto connesse alla ridefinizione della Via Cerchia compresa la chiusura dell'attuale innesto sulla Via Piero della Francesca e la deviazione dello Scolo Colombarone con nuovo sedime nel sub comparto B2 con caratteristiche dimensionali definite dal competente Consorzio di Bonifica. Per tali opere da realizzarsi in parte su aree di proprietà e/o competenza comunale, lo stesso Comune di Faenza dovrà garantirne la

disponibilità materiale e la legittimità giuridica che consentano al Soggetto Attuatore di attuare la completa realizzazione delle opere previste nel presente PUA. Il presente PUA contempla inoltre il progetto di una nuova rotatoria sulla Via Piero della Francesca (non prevista da scheda) in corrispondenza con la Via Biagio d'Antonio e sulla quale andrà ad innestarsi la viabilità di quartiere progettata nel sub comparto B3. Tale nuova rotatoria collocata in parte su proprietà/competenza comunale ed in parte su area di proprietà della Società GEA srl, dovrà essere realizzata nella sua completezza a cura e spese del Comune di Faenza. L'importo dei lavori relativi all'urbanizzazione completa di tale rotatoria ammonta a € 300.422,86 come risulta dall'elaborato Tav. R7a "Computo metrico Estimativo Rotatoria su Via Piero della Francesca". Il PUA contempla altresì il progetto di un innesto provvisorio da realizzarsi nel caso in cui il Comune realizzi la rotatoria con tempistiche diverse e più dilatate rispetto all'attuazione del presente PUA in modo da procedere con il collaudo delle opere previste nello Stralcio Funzionale B3a, la cessione delle aree con svincolo delle relative fidejussioni. Al contrario nel caso in cui sia il Comune di Faenza ad anticipare la realizzazione della nuova rotatoria rispetto all'attuazione del presente PUA, la Società GEA srl si impegna alla cessione gratuita della porzione di area necessaria al suo completamento.

- v) che le superfici delle aree private nonché quelle di tutte le aree pubbliche come quantificate alle precedenti lettere s), t), potranno subire lievi modificazioni 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 vigente e potranno prevedere anche limitate variazioni in eccesso o in difetto riferite alla consistenza delle aree pubbliche.
- w) che il presente PUA contempla flessibilità per la fase attuativa fra le quali è consentito, con semplice titolo edilizio e/o altro provvedimento amministrativo ai sensi di Legge, nel rispetto delle indicazioni del PUA stesso:
 - accorpare e suddividere anche parzialmente i singoli lotti modificandone la superficie fondiaria ed il numero complessivo;
 - apportare contenute modifiche alla dividende di due lotti confinanti;
 - variare la SUL assegnata ai singoli lotti con possibilità di trasferirla da un lotto all'altro nel rispetto della SUL massima definita dal presente PUA;
 - modificare, spostare gli accessi carrabili definiti nel PUA con possibilità di apertura di nuovi accessi ai lotti privati nel rispetto della verifica dello standard e delle norme in materia di sicurezza stradale. Fermi restando i limiti delle destinazioni d'uso fissati dalle norme di scheda, sono consentiti cambi di destinazione d'uso purchè compatibili con la funzione residenziale prevalente e previa verifica dello standard pubblico. Tali modifiche saranno da approvarsi con semplice titolo abilitativo e/o altro provvedimento ai sensi di Legge senza modificare la presente Convenzione. In caso di cambi di destinazioni d'uso che necessitino di dotazioni di standard

superiori rispetto a quanto disponibile nel presente PUA dovrà essere effettuata una verifica di tutte le eccedenze di standard pubblico in capo alla Società GEA srl con riferimento ai sub comparti B1, B2 e B3 facenti parte della medesima scheda PRG n. 174 “Area Colombarina”.

Nel caso in cui lo standard così verificato non fosse sufficiente a coprire futuri cambi di destinazione d’uso sarà necessario predisporre una Variante al presente PUA e relativa Convenzione urbanistica. Si precisa che ai sensi dell’Art. 8.6 delle Norme di PTCP, la quota di SUL commerciale già prevista nel sub comparto B1 della medesima scheda assorbe la quota da considerarsi di rilevanza comunale, pertanto nel sub comparto B3 oggetto del presente PUA sono consentite funzioni commerciali riferibili ad esercizi di vicinato ed esercizi pubblici nel rispetto dello standard progettato e/o eccedente riferendosi con ciò anche al sub comparto B1 in fase di attuazione. Sono fatte salve eventuali modifiche a Leggi e norme in materia di commercio.

- x) che nell’ambito di validità del presente PUA gli interventi riferiti alle opere di urbanizzazione primaria previste negli elaborati di progetto risultano attuabili attraverso uno Stralcio Funzionale Autonomo B3a associato al Blocco Realizzativo 1 come individuati nel presente PUA. Tale ripartizione si è resa necessaria per differenziarne le tempistiche di attuazione previste in 3 anni dalla trascrizione della presente convenzione per la presentazione del Permesso di Costruire relativo alle opere previste all’interno del Blocco Realizzativo 1 ed in 10 anni per la realizzazione completa delle restanti opere di urbanizzazione facenti parte dello Stralcio Attuativo B3a;
- y) che in ottemperanza alle prescrizioni espresse nel parere della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio citato alla precedente lettera o), prima dell’inizio lavori delle opere di urbanizzazione primaria relative al primo Permesso di Costruire dovranno essere formalizzate, direttamente con il funzionario competente, le procedure per l’esecuzione delle indagini preventive per la tutela archeologica. Sempre con riferimento alla precedente lettera o) ed in particolare al parere ARPAE si precisa che le tempistiche di realizzazione dell’intervento urbanistico facente parte dello Stralcio Attuativo B3a, dovranno essere coerenti con quelle previste per gli interventi Atesir relativi alla “Realizzazione vasca di prima pioggia sollevamento Bambole – 2015 RAHA0011” e a tal fine il Soggetto Attuatore dovrà rapportarsi in fase attuativa con Hera (ente cui è demandata la realizzazione degli interventi programmati dal Piano Atesir) per verificare nel tempo la sussistenza di tali condizioni di compatibilità, dandone atto verso l’URF ai fini del rilascio dei titoli abilitativi relativi alle opere di urbanizzazione e relativi collaudi.
- z) che al fine del rilascio dei PdC relativi alle opere di urbanizzazione primaria occorrerà acquisire il parere Italgas sul progetto esecutivo della rete infrastrutturale, oltre all’eventuale conseguente aggiornamento del computo metrico delle opere di spettanza, ed alla corrispondente integrazione della fidejussione prestata a garanzia della realizzazione delle stesse.

TUTTO CIO’ PREMESSO E CONSIDERATO

Vista la Deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del _____ di approvazione dello schema della presente convenzione, sottoscritta per preventiva accettazione dalla Società proprietaria e lottizzante, tra i suddetti comparenti, nelle loro spiegate vesti, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1_ PREMESSE E CONSIDERAZIONI

- 1.1 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 all'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria interne al sub comparto B3 in oggetto ivi comprese le opere extra comparto quali la realizzazione del nuovo tratto dello scolo Colombarone deviato avente sedime nel sub comparto B2 con caratteristiche dimensionali definite dal competente Consorzio di Bonifica, e la ridefinizione della Via Cerchia con chiusura dell'innesto su Via Piero della Francesca in area di proprietà/competenza comunale con le modalità di cui alla precedente lettera u); che dovranno essere eseguite, a seguito di rilascio di Permesso di Costruire, in base ai dettati e dettagli costruttivi indicati negli elaborati grafici e nei pareri degli Enti competenti elencati nella premessa alle lettere p) e q), come pure in base alle indicazioni ed 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. Il Soggetto Attuatore si impegna altresì al rispetto di Regolamenti Comunali e sovraordinati in materie urbanistico-edilizia, con particolare riguardo a quelli attinenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria. Tutte le opere di urbanizzazione progettate nel presente PUA come definite dalla scheda di PRG in carico al Soggetto Attuatore saranno da attuarsi attraverso lo Stralcio Funzionale B3a ed al Blocco Realizzativo 1 per i quali sono definite diverse e distinte tempistiche di attuazione fissate in 3 anni dalla data di trascrizione della presente convenzione per la presentazione del Permesso di Costruire relativo alle opere pertinenti il Blocco Realizzativo 1, 10 anni per la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione individuate nello Stralcio Funzionale B3a.
- 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 documento di collaudo ed alla sua approvazione da parte del Settore Lavori Pubblici, anche in tempi diversi con riferimento allo Stralcio Funzionale B3a ed al Blocco Realizzativo 1, le opere di urbanizzazione primaria comprese le opere extra comparto (Via Cerchia) previste dalla norme di scheda e le aree pubbliche previste nel presente PUA, che con riferimento alla planimetria "Allegato C" risultano avere una superficie complessiva

pari a circa mq. 60.245,00 (evidenziata con campitura verde nella planimetria “Aree pubbliche e private”) così costituita:

- Verde pubblico attrezzato pari a circa mq. 30.973,00 evidenziato con campitura verde nella planimetria “standard urbanistici”;
- Parcheggio pubblico alberato pari a circa mq. 4.300,00 evidenziato con campitura azzurra nella planimetria “Standard urbanistici”;
- Viabilità pubblica e corpi tecnici circa mq. 24.972,00 di cui circa mq. 781,00 necessari alla realizzazione della nuova rotatoria su Via Piero della Francesca (non prevista da scheda) in carico al Comune di Faenza.

2.3 Fino alla data di cessione di tutte le aree ed opere pubbliche meglio descritte al precedente comma 2.2, il Soggetto Attuatore si impegna e si obbliga per sé e/o propri aventi causa a garantire la manutenzione, la sicurezza e l’efficienza 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 ed opere di urbanizzazione primaria complete in ogni parte e collaudate, si impegna e si obbliga per sé e/o propri aventi causa:

- a provvedere ad ogni necessaria opera di manutenzione della viabilità pubblica e di tutti gli altri spazi per servizi pubblici;
- a dotare la Via Cerchia della opportuna segnaletica concordata con il Comando dei Vigili Urbani e di ogni altro dispositivo o accorgimento per mantenere la fruibilità della strada in condizioni di completa sicurezza;
- a regolare convenientemente l’accesso all’area di intervento e la circolazione interna;
- a garantire l’accessibilità del percorso e degli spazi comunque fruibili dagli abitanti;
- 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.

L’impianto di illuminazione pubblica potrà essere attivato anche durante il periodo transitorio prima del collaudo e relativa cessione al Comune di Faenza, con costi ed oneri a carico del Soggetto Attuatore e senza alcuna responsabilità per l’Amministrazione Comunale. Il Soggetto Attuatore dovrà intestarsi i contatori per fornitura elettrica, nel caso di impianti autonomi, oppure prevedere un allacciamento provvisorio nel caso in cui dovesse essere integrato ad impianti di illuminazione pubblica preesistenti.

2.4 Qualora trascorran più di tre mesi dall’approvazione del 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 dal successivo Art. 5 comma 5.5. Nel caso di ritardi imputabili alla parte pubblica, la parte privata sarà esonerata da ogni responsabilità circa lo stato manutentivo delle opere realizzate.

- 2.5 Il Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa si impegna ed obbliga alla manutenzione e gestione del bacino di laminazione previsto come semplice modellatura del terreno in area a verde privato;
- 2.6 La Società “GEA srl” e/o propri aventi causa, si impegna a riconoscere tutte le servitù, impegni ed obblighi che risultano riportati negli elaborati di progetto. Tale adempimento sarà assolto, senza onere alcuno per l’Amministrazione Comunale all’interno dell’atto di cessione delle aree pubbliche.
- 2.7 L’obbligo del Soggetto Attuatore di eseguire le opere extra-comparto, rappresentate dalle opere connesse alla ridefinizione della Via Cerchia con chiusura dell’innesto esistente su Via Piero della Francesca, è subordinato alla messa a disposizione gratuita delle relative aree da parte del Comune in tempo utile al completamento delle opere di urbanizzazione ad esse collegate. Per tali aree dovrà essere formalizzato tra il Settore Lavori Pubblici e la Direzione Lavori, prima dell’inizio dei lavori, un apposito verbale di consegna delle superfici interessate dagli interventi stessi. Il Comune di Faenza autorizza sin da ora il Soggetto Attuatore ad occupare le aree di proprietà e/o competenza senza onere alcuno per eseguire i lavori di urbanizzazione primaria previsti dal presente PUA. Il Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa si impegna a mantenere 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 persone. Il Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa, si impegna altresì a riconoscere tutte le servitù e a garantire il passaggio di tutti i residenti in condizioni di sicurezza.
- 2.8 Il Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa si impegna e si obbliga a cedere gratuitamente, anche anticipatamente rispetto all’attuazione del PUA in oggetto e senza onere alcuno per il Comune di Faenza, la porzione di area pari a circa mq. 781,00, pulita e libera da cose, necessaria alla completa realizzazione della nuova rotatoria su Via Piero della Francesca in corrispondenza della Via Biagio d’Antonio (non prevista da scheda), la cui esecuzione rimane in carico al Comune di Faenza.

Art. 3 – BONIFICA BELLICA

- 3.1 Il Soggetto Attuatore si impegna e si obbliga per sé e/o propri aventi causa ad eseguire, preventivamente alla realizzazione delle opere previste dal presente PUA, tutte le operazioni di Bonifica da ordigni residuati bellici sull’area di intervento pubblica e privata, secondo le modalità previste dal competente Genio Militare. Contestualmente all’inizio dei lavori delle singole opere di urbanizzazione, il Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa dovrà presentare idonea documentazione rilasciata dal Genio Militare che certifichi l’avvenuta bonifica da ordigni residuati bellici, il certificato finale di avvenuta bonifica dovrà in ogni caso essere allegato al documento di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria previste dal presente PUA suddivise in Stralcio Attuativo B3a e Blocco Realizzativo 1.

Art. 4 – COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA – MODALITA’ E TEMPISTICHE

- 4.1 Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere effettuato, anche in corso d'opera, da un libero professionista incaricato prima dell'inizio dei lavori e scelto collegialmente tra l'Amministrazione Comunale ed il Soggetto Attuatore tra una terna di nominativi proposta dal Soggetto Attuatore stesso e/o richiesta agli ordini professionali. Il collaudatore così incaricato dovrà operare in accordo con i competenti uffici comunali, le spese per competenze professionali ed ogni altro onere per il collaudo sono a totale carico del Soggetto Attuatore.
- 4.2 Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria potrà avvenire in tempi diversi con riferimento al Blocco Realizzativo 1 rispetto allo Stralcio Funzionale B3a individuati nel presente PUA, in questo caso saranno redatti due distinti documenti di collaudo, con cessioni distinte e svincolo delle relative fidejussioni prestate a garanzia.
Con riferimento allo Stralcio Funzionale B3a il collaudo delle opere con cessione delle aree e svincolo della relativa fidejussione, potrà avvenire anche in assenza della nuova rotatoria su Via Piero della Francesca (non prevista da scheda) la cui esecuzione rimane in carico all'Amministrazione Comunale, con la realizzazione dell'innesto provvisorio come definito nel presente PUA.
- 4.3 Nell'atto/i 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 e/o in accordo con i competenti uffici comunali.
- 4.4 Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti il Blocco Realizzativo 1 dovrà essere perfezionato entro i termini di validità del relativo Permesso di Costruire, mentre il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti lo Stralcio Funzionale B3a dovrà essere perfezionato entro i termini di validità della presente Convenzione fissati al successivo Art. 6, fatte salve eventuali proroghe previste da Leggi o per cause non imputabili alla parte privata.
- 4.5 In sede di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti l'area di intervento sarà presentato da parte del Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa, un apposito contratto per la custodia e manutenzione del verde pubblico con operatore qualificato nel settore, avente durata di almeno due anni dalla data del collaudo, e preventivamente validato dal Settore Lavori Pubblici, finalizzato a garantire l'attecchimento delle essenze arboree ed arbustive. Il Soggetto Attuatore si obbliga a tenere indenne il Comune di Faenza da ogni azione, pretesa o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza di tale obbligo.

Art. 5 – IMPORTO OPERE DI URBANIZZAZIONE E GARANZIE

- 5.1 L'importo relativo all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal presente PUA comprese le opere extra comparto connesse alla ridefinizione della Via Cerchia con chiusura dell'innesto esistente sulla Via Piero della Francesca e previsione di nuovo innesto provvisorio in corrispondenza della Via Biagio d'Antonio ammonta complessivamente a € 4.928.457,90 come risulta dall'elaborato Tav. R.7 "Computo metrico estimativo opere di

urbanizzazione primaria”, dove vengono distinti i lavori pertinenti lo Stralcio Funzionale B3a da quelli pertinenti il Blocco Realizzativo 1, di seguito descritti:

- opere pertinenti lo Stralcio Funzionale B3a, € 3.946.280,38;
- opere pertinenti il Blocco Realizzativo 1 € 982.177,52;

- 5.2 Il Soggetto Attuatore, nell’esercizio della facoltà riconosciuta dall’Art. 16, c2 del DPR n. 380/2001 e s.m.i., ha proposto di realizzare direttamente tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dal presente PUA con un impegno economico complessivo pari a € 4.928.457,90. L’intervento risulta particolarmente vantaggioso per il Comune di Faenza in quanto la realizzazione attuata dal privato consentirà di ultimare le opere in tempi rapidi, anticipatamente e/o contestualmente alla costruzione degli edifici sui lotti privati. Inoltre in base alla stima del contributo di costruzione di cui al successivo Art. 7.1) l’ammontare complessivo dell’incasso derivante al Comune degli oneri di urbanizzazione primaria risulterebbe pari a circa € 2.651.940,28.
- 5.3 L’importo complessivo dei lavori sostenuti dal Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa e riconosciuti a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, risulta inferiore alla soglia comunitaria e come tale soggetto all’applicazione dell’Art. 16.2bis del DPR 380/2001. 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, la Società GEA srl deposita presso l’Amministrazione Comunale la sola fidejussione bancaria e/o assicurativa 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 relative al Blocco Realizzativo 1 previsto dal PUA di importo pari a:
- € 1.080.395,27 compresa Iva al 10% che corrisponde al 100% del costo delle opere di urbanizzazione relative al Blocco Realizzativo 1;
- Tale fidejussione dovrà rimanere valida ed operante fino alla data di stipula dell’atto di cessione gratuita all’Amministrazione Comunale delle relative opere ed aree pubbliche progettate con il presente PUA e riferite al Blocco Realizzativo 1. Tale fidejussione potrà essere ridotta al 50% dell’importo a condizione che siano state realizzate almeno il 50% delle opere previste dal relativo Permesso di Costruire, da verificarsi da parte dei competenti uffici comunali col supporto del collaudatore incaricato.
- 5.5 Fermo restando le sanzioni previste dalla Legge 47/85 e s.m.i. per ogni altra inosservanza a quanto riportato nella presente Convenzione, la Società “Gea srl” 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 € 64.823,72 che corrisponde al 6% dell’importo della fidejussione a garanzia delle opere di cui al precedente punto 5.4, che potrà essere escussa

dall'Amministrazione Comunale a titolo di penale in caso di inadempimenti rispetto agli obblighi del presente atto nei seguenti casi:

- 4% per mancata cessione al Comune di Faenza delle aree ed opere di urbanizzazione primaria pertinenti il Blocco Realizzativo 1.
- 2% per mancato rispetto di ogni altro onere pattuito nel presente atto.

- 5.6 La Società GEA srl e/o propri aventi causa, a garanzia degli obblighi assunti e descritti nel presente atto, si impegna e si obbliga a depositare presso l'Amministrazione Comunale, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria pertinenti lo Stralcio Attuativo B3a, idonea fidejussione bancaria e/o assicurativa a prima e semplice richiesta e con la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale a garanzia del costo di dette opere dell'importo pari a
- € 4.340.908,42 compresa Iva al 10%

Tale fidejussione dovrà rimanere valida ed operante fino alla data di stipula dell'atto di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle opere ed aree pubbliche corrispondenti. Tale fidejussione potrà essere ridotta al 50% dell'importo a condizione che siano state realizzate almeno il 50% delle relative opere da verificarsi da parte dei competenti uffici comunali con il supporto del collaudatore incaricato e fatto salvo quanto indicato al precedente Art. 2.6

- 5.7 Fermo restando le sanzioni previste dalla Legge 47/85 s.m.i. e per ogni altra inosservanza a quanto riportato nella presente Convenzione la Società GEA srl e/o propri aventi causa, si impegna e si obbliga a depositare, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione pertinenti lo Stralcio Funzionale B3a, idonea fidejussione bancaria e/o assicurativa a prima e semplice richiesta e con la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, dell'importo pari a € 434.090,84 che corrisponde al 10% dell'importo della fidejussione a garanzia delle opere di cui al precedente Art. 5.6, che potrà essere escussa dall'Amministrazione Comunale a titolo di penale in caso di inadempimenti rispetto agli obblighi assunti nel presente atto nei seguenti casi:
- 4% per mancato collaudo delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti lo Stralcio Funzionale B3a nel loro assetto entro le tempistiche stabilite al precedente Art. 4.4, salvo ritardi non imputabili alla parte privata;
 - 4% per mancata cessione al Comune di Faenza delle aree ed opere di urbanizzazione pertinenti lo Stralcio Attuativo B3a.
 - 2% per mancato rispetto di ogni altro onere pattuito nel presente atto.

- 5.8 Fermo restando le sanzioni previste dalla Legge 47/85 s.m.i. e per ogni altra inosservanza a quanto riportato nella presente Convenzione la Società GEA srl e/o propri aventi causa, si impegna e si obbliga a depositare, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione pertinenti lo Stralcio Funzionale B3a, idonea fidejussione bancaria e/o assicurativa a prima e semplice richiesta e con la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, dell'importo pari a € 43.215,81 che

corrisponde al 4% dell'importo e della fidejussione a garanzia delle opere di cui al precedente Art. 5.4, che potrà essere escussa dall'Amministrazione Comunale per mancato collaudo delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti il Blocco Realizzativo 1 nel loro assetto complessivo entro le tempistiche stabilite al precedente Art. 4 comma 4.4 salvo ritardi non imputabili alla parte privata;

- 5.9 Ogni modifica all'importo delle fidejussioni che dovessero intervenire in relazione a varianti progettuali concordate con l'Amministrazione Comunale e definite 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

- 6.1 La presente Convenzione ha validità fissata in 10 anni a partire dalla data di trascrizione, fatte salve eventuali proroghe derivanti nella loro ammissibilità da leggi e decreti.
- 6.2 Entro il termine di validità della presente Convenzione di cui al precedente comma 6.1, dovranno essere completate e collaudate tutte le opere di urbanizzazione primaria previste da scheda e dal presente PUA comprese le opere extracomparto precisandosi che il Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti il Blocco Realizzativo 1 dovrà essere presentato entro tre anni dalla data di trascrizione della presente Convenzione e dovranno essere ultimati entro i termini di validità del relativo titolo abilitativo; lavori. Sempre entro il termine di 10 anni dovranno essere presentati i titoli abilitativi richiesti per l'esecuzione dell'intero strumento;
- 6.3 Al Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa è riconosciuta la possibilità di intervenire con P.d.C. per l'edificazione dei lotti privati anche in assenza del completamento delle opere di urbanizzazione primaria previste dal presente PUA e pertinenti lo Stralcio Attuativo B3a a condizione che:
- sia stato comunicato l'inizio dei lavori delle relative opere di urbanizzazione primaria;
 - l'utilizzazione delle aree avvenga in condizioni di sicurezza sia per i fornitori/operatori di cantiere sia per gli abitanti.

E' altresì consentita la presentazione delle agibilità dei singoli edifici e/o porzioni di essi a seguito della presentazione del certificato di collaudo riferito alle opere di urbanizzazione.

Sono a totale carico del Soggetto Attuatore le responsabilità di qualsiasi natura e specie, lasciando indenne il Comune di Faenza da qualsiasi richiesta anche di terzi.

- 6.4 In caso di subentro rispetto agli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore con la sottoscrizione della presente Convenzione, il e/o i Soggetti subentranti dovranno presentare una nuova fidejussione a loro intestata avente requisiti analoghi a quella prestata ai fini della stipula del presente atto. In alternativa potranno fornire espressa documentazione in cui si attesti che l'Ente ora garante è a conoscenza del subentro nella Convenzione del nuovo Soggetto e che le clausole precedentemente concordate varranno anche per il subentrante.

ART. 7 – SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONI

7.1 In conformità al punto 6.1.6 della DAL 186/2018, come recepito dal Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina con Deliberazione n. 65 del 30/09/2019, il Soggetto Attuatore a fine lavori dovrà trasmettere all'Ufficio Tecnico Comunale specifica rendicontazione dei costi sostenuti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ai fini dello scomputo degli oneri.

Per i singoli interventi di edificazione sui lotti privati individuati con il presente PUA, ipotizzando l'utilizzo della SUL massima ammessa, è stata redatta una stima relativa al conteggio del contributo di costruzione (Elaborato R.8 "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 DAL 186/2018 e DGR 624/2019, e così complessivamente quantificato:

- Oneri di urbanizzazione primaria € 829.459,62
- Oneri di urbanizzazione secondaria € 1.073.418,34
- Quota Costo di Costruzione € 749.062,32

Visto il computo metrico estimativo allegato al presente PUA e validato dal Settore Lavori Pubblici, che stima il costo per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria in € 4.928.457,90, il Soggetto Attuatore ai sensi della DAL n. 186/2018 e della Deliberazione URF n. 65/2019 di recepimento della stessa, ha diritto allo scomputo dell'intero importo massimo di € 2.651.940,28 dal contributo di costruzione dovuto per il rilascio dei titoli abilitativi dei fabbricati previsti da progetto, relativo alle voci U1 e U2 (oltre alla quota del costo di costruzione).

Al collaudo finale 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 di effettuare le opportune verifiche come previsto al punto 6.1.6 della Delibera C.URF. n. 65/2019. Qualora la effettiva spesa sostenuta per le opere di urbanizzazione dell'intero PUA, determinata dalla rendicontazione sopra indicata, risulti di importo inferiore rispetto alla quota di contributo di costruzione scomputabile si procederà a conguaglio mediante versamento delle somme differenziali dovute dal Soggetto Attuatore al Comune di Faenza. I rapporti di conguaglio avverranno unicamente fra Soggetto Attuatore firmatario della presente Convenzione o suo diretto avente causa e Comune, senza interessare gli effettivi utilizzatori dei lotti edificabili intestatari dei titoli abilitativi edilizi. I rapporti di conguaglio avverranno sulla base agli importi complessivi spettanti al Comune a titolo di contributo di costruzione scomputabile dovuto per gli interventi del PUA, e dell'importo complessivo delle opere a scomputo assunte ed eseguite dal Soggetto Attuatore in relazione al PUA.

ART. 8 - VARIANTI

- 8.1 La Società “GEA srl” e/o propri aventi causa 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 con riferimento ai sub comparti B1, B3 e B2. Al venir meno di quest’ultima condizione, l’eccedenza di standard sarà a disposizione degli insediati dell’ultimo lotto privato. Tali possibilità sono ammesse nell’ambito di validità del presente Convenzione.

ART. 9 – SPESE – TASSE -TRASCRIZIONI

- 9.1 Ogni spesa relativa al presente atto, come ogni altra incombenza fiscale se ed in quanto dovuta, sono a totale carico della Società “GEA srl” e/o altri aventi causa;
- 9.2 Negli atti di trasferimento di proprietà di aree individuate nel presente PUA, dovrà essere espressamente richiamata a fornire parte integrante la presente Convenzione e pertanto le sue prescrizioni dovranno espressamente essere trascritte presso i Registri Immobiliari;
- 9.3 Il presente atto impegna immediatamente la Società “GEA srl” verso il Comune di Faenza e verrà registrato e trascritto con spese a carico della stessa Società.

ART. 10 – CLAUSOLA RISOLUTIVA (Antimafia)

- 10.1 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. 11 - CONTROVERSIE

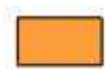
- 11.1 Le parti convengono che per ogni controversia che dovesse nascere dall’approvazione del presente atto, il foro competente è quello di Ravenna.

Allegato "A"



 SUB COMPARTO B3
Sup. Reale mq. 88.062,00
Sup. Nominale mq. 88.068,00

 Proprietà GEA srl - Superficie nominale mq. 86.326,00
Foglio 84 Mappali 313/a, 317/a, 330/a, 333/a, 334/a, 388/a, 392/a
Foglio 115 Mappali 508, 559/b, 560/b, 563/b, 587, 604/b, 605/b, porzione di strada vicinale Cerchia
Foglio 116 Mappali 15/a, 428/a, 712, 1983/a

 Porzione di viabilità via Cerchia
superficie nominale mq. 1.742,00

Allegato "B"

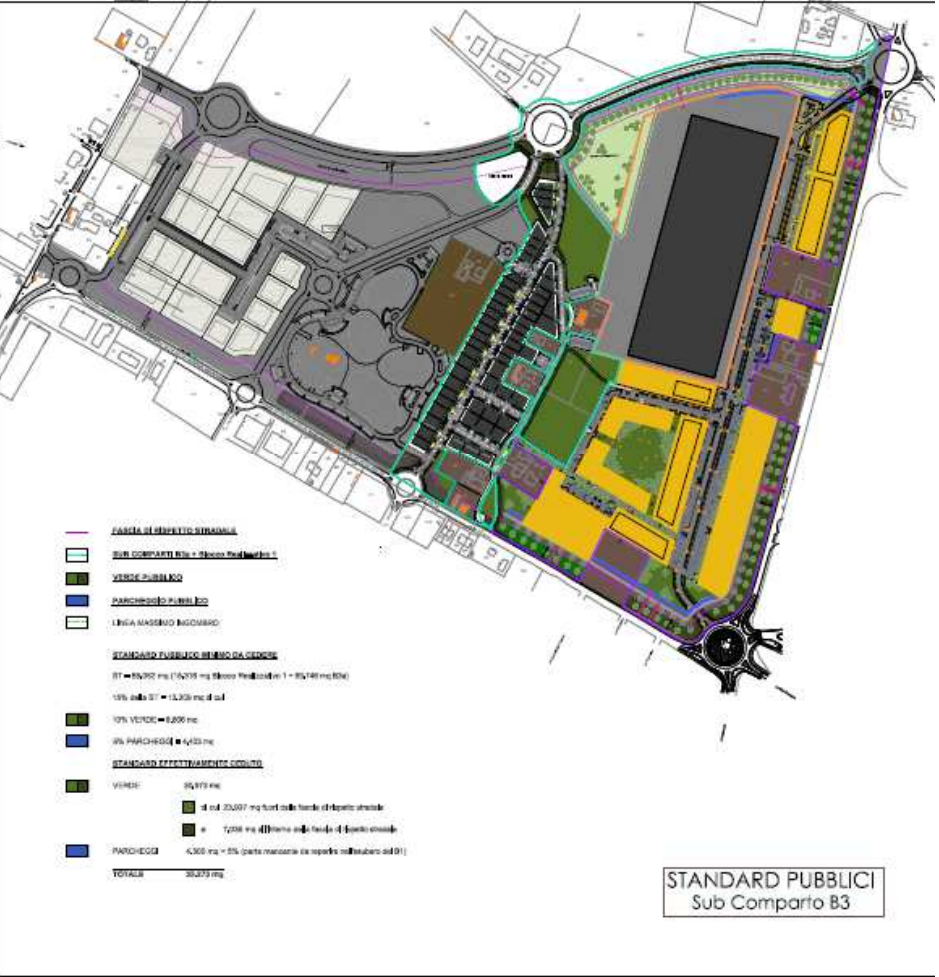
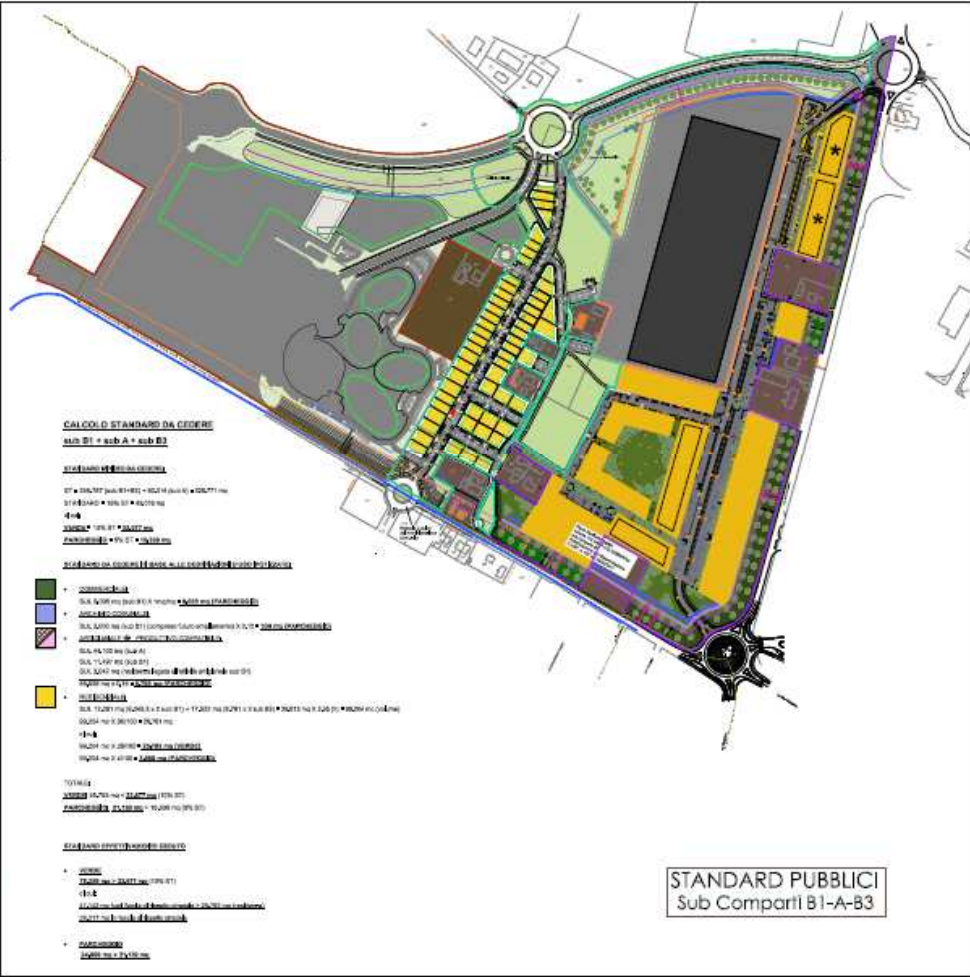
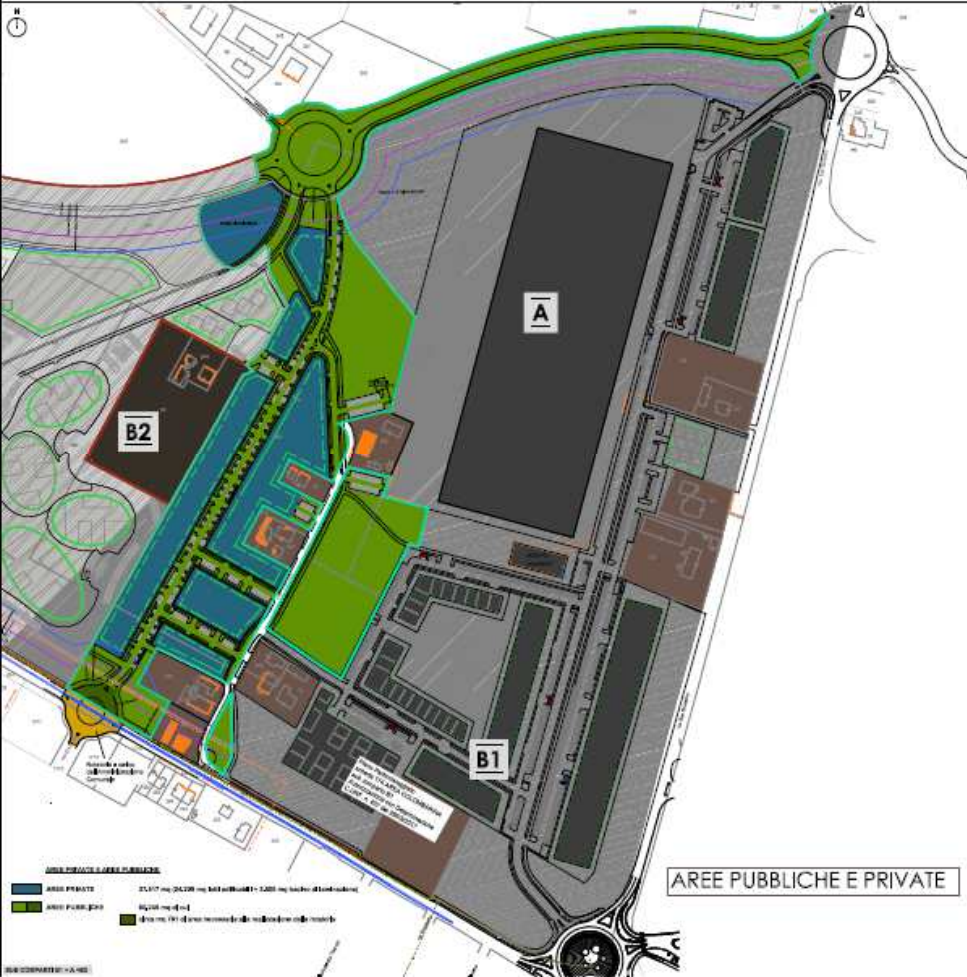


Scheda PRG 174 "Area Colombarina"
Individuazione Sub Comparti A - B1 - B2 - B3



Scheda PRG 174 "Area Colombarina"
Stralci funzionali autonomi e blocchi realizzativi

Allegato "C"



ALLEGATO “C” – Tabella Aree Pubbliche e Private

AREE PRIVATE E AREE PUBBLICHE

	AREE PRIVATE	27.817 mq (24.209 mq lotti edificabili + 3.608 mq bacino di laminazione)
	AREE PUBBLICHE	60.245 mq di cui circa mq 781 di area necessaria alla realizzazione della rotatoria

ALLEGATO “C” – Tabella Standard Pubblici Sub Comparti B1-A-B3

CALCOLO STANDARD DA CEDERE

sub B1 + sub A + sub B3

STANDARD MINIMO DA CEDERE:

ST = 246,757 (sub B1+B3) + 80,014 (sub A) = 326,771 mq

STANDARD = 15% ST = 49,016 mq

di cui:

VERDE = 10% ST = **32,677 mq**

PARCHEGGIO = 5% ST = **16,339 mq**

STANDARD DA CEDERE IN BASE ALLE DESTINAZIONI D'USO IPOTIZZATE:



• COMMERCIALE:

SUL 8,095 mq (sub B1) X 1mq/mq = **8,095 mq (PARCHEGGIO)**



• ARCHIVIO COMUNALE:

SUL 2,000 mq (sub B1) (compreso futuro ampliamento) X 0,15 = **300 mq (PARCHEGGIO)**



• ARTIGIANALE, * PRODUTTIVO COMPATIBILE:

SUL 44,100 mq (sub A)

SUL 11,497 mq (sub B1)

SUL 3,042 mq (residenza legata all'attività artigianale sub B1)

58,639 mq x 0,15 = 8,796 mq (PARCHEGGIO)



• RESIDENZIALE:

SUL 12,091 mq (6,045,5 x 2 sub B1) + 17,522 mq (8,761 x 2 sub B3) = 29,613 mq X 3,35 (h) = 99,204 mc (volume)

99,204 mc X 30/100 = 29,761 mq

di cui:

99,204 mc X 26/100 = **25,793 mq (VERDE)**

99,204 mc X 4/100 = **3,968 mq (PARCHEGGIO)**

TOTALE:

VERDE: 25,793 mq < **32,677 mq** (10% ST)

PARCHEGGIO: **21,159 mq** > 16,339 mq (5% ST)

STANDARD EFFETTIVAMENTE CEDUTO

• VERDE

75,359 mq > 32,677 mq (10% ST)

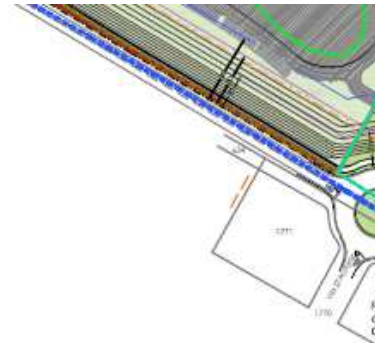
di cui:

47,142 mq fuori fascia di rispetto stradale > 25,793 mq (residenza)

28,217 mq in fascia di rispetto stradale

• PARCHEGGIO

24,868 mq > 21,159 mq



ALLEGATO "C" – Tabella Standard Pubblici Sub Comparto B3



FASCIA DI RISPETTO STRADALE



SUB COMPARTI B3a + Blocco Realizzativo 1



VERDE PUBBLICO



PARCHEGGIO PUBBLICO



LINEA MASSIMO INGOMBRO

STANDARD PUBBLICO MINIMO DA CEDERE

ST = 88.062 mq (18.316 mq Blocco Realizzativo 1 + 69.746 mq B3a)

15% della ST = 13.209 mq di cui



10% VERDE = 8.806 mq



5% PARCHEGGI = 4.403 mq

STANDARD EFFETTIVAMENTE CEDUTO



VERDE 30.973 mq



di cui 23.937 mq fuori dalla fascia di rispetto stradale



e 7.036 mq all'interno della fascia di rispetto stradale



PARCHEGGI 4.300 mq < 5% (parte mancante da reperire nell'esubero del B1)

TOTALE 35.273 mq