

- COMUNE DI FAENZA -

**PROGETTO CONVENZIONATO IN ATTUAZIONE ALL'ACCORDO
DI PROGRAMMA PROT 11897 E 11899 DEL 20.02.2019**

**CONAD - ARENA BORGHESI -EX OFFICINA MECCANICA- PARCHEGGIO VIA
CAFFARELLI-PORZIONE DI PERCORSO CICLOPEDONALE VIALE STRADONE**

VIA CAFFARELLI N. 1, VIALE STRADONE N. 4

FOGLIO 172, MAP. 6, 653, 1043, 1044

Committente: Commercianti Indipendenti Associati soc.coop.

LUGLIO 2020

A6

**BOZZA DI
CONVENZIONE**

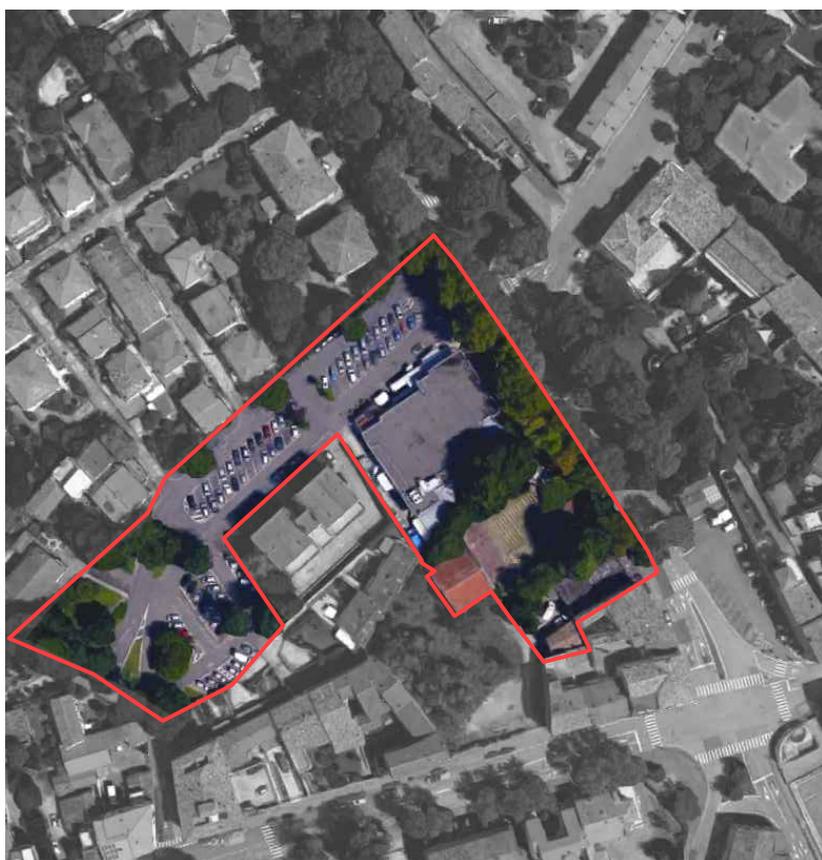
PROGETTO ARCHITETTONICO:
Arch. P.Giorgio Gualdrini
Arch. Giorgio Laghi
collaboratore:
Geom.Andrea Gualdrini
COOProgetto
via Severoli,18 - 48018 Faenza (RA)
Tel 0546-29237 - E-mail segreteria@cooprogetto.it

PROGETTO STRUTTURALE:
Ing. Marco Peroni
Marco Peroni Ingegneria
Via Sant'Antonino, 1 - 48018 Faenza (RA)
Tel 0546/31433 - E-mail peroni@marcoperoni.it

PROGETTO IMPIANTI TERMICI E MECCANICI:
Per.ind. Christian Fabbi
Studio Associato Energia
V.le Marconi, 30/3 - 48018 Faenza (RA)
Tel 0546/668163 - E-mail fabbi@energia.ra.it

PROGETTO IMPIANTI ELETTRICI:
Secondo Ambrosani
SIE Engineering
Via Covignano, 215 - 47923 Rimini (RN)
Tel 0541/778457 - E-mail secondo@sierimini.it

TIMBRI



TUTTI I DIRITTI SONO RISERVATI, OGNI RIPRODUZIONE ANCHE PARZIALE DEL SEGUENTE DISEGNO E' PERSEGUIBILE AI TERMINI DI LEGGE

INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO CONVENZIONATO
Scheda "ACCORDO DI PROGRAMMA A.1 "ARENA BORGHESI"

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

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

"COMUNE DI FAENZA" con sede in Faenza (Ra) alla Piazza del Popolo n.31, Codice Fiscale 00357850395, Partita I.V.A. 00357850395, in persona dell'Arch. Lucio Angelini, in qualità di Dirigente del Settore Territorio dell'Unione della Romagna Faentina, domiciliato per la carica presso la sede di Faenza in Via Zanelli n.4, autorizzato a questo atto in nome e per conto dell'Ente stesso come da incarico conferito con Decreto del Presidente dell'Unione della Romagna Faentina n.27 del 29 novembre 2019 (ai sensi dell'Art.107 del D.lgs. n.267/2000) e in esecuzione della deliberazione della Giunta dell'Unione della Romagna Faentina n. 58 del 28.03.2019 e della deliberazione della Giunta del Comune di Faenza n. 64 del 17.04.2019

e dall'altra parte i Signori:

Commercianti Indipendenti Associati soc. coop., (p.i.00138950407) con sede a Forlì in Via dei mercanti n. 3, nella persona del legale rappresentante Pelliconi Maurizio.

Premesso:

che con riferimento alla planimetria "allegato A"

- A. la Società Commercianti Indipendenti Associati è proprietaria di un appezzamento di terreno identificato in planimetria con la lettera "A" posto in Comune di Faenza Viale Stradone e Via Caffarelli distinto al N.C.T. di Faenza al foglio 172, con particelle 6-653-1043-1044-1047 confinanti con Viale Stradone e Via Caffarelli, ragioni Viali s.r.l., e altri il tutto per una superficie catastale complessiva di mq. 3.665;
- B. il Comune di Faenza è proprietario della pista ciclo-pedonale in fregio a Viale Stradone (lato monte) e del parcheggio e viabilità denominata Via Caffarelli, individuata al N.C.T. di Faenza al foglio 172 senza numero di mappale in quanto aree facente parte del demanio;
- C. che gli immobili, della Commercianti Indipendenti Associati, sopracitati risultano destinati dal vigente RUE e successive varianti del Comune di Faenza ed individuati dalla scheda n° A.1 Accordo di Programma Arena Borghesi per una superficie catastale complessiva di mq. 3.665 con destinazione: Sub Area A - vincolo prevalente funzione pubblica per attività culturali di proiezioni cinematografiche all'aperto; Sub Area B – commercio al dettaglio ed esercizi pubblici; Sub Area C – tutte le funzioni previste per le "aree prevalentemente commerciali". In particolare il RUE subordina l'ampliamento delle funzioni della sub Area C (ospitante l'attuale struttura commerciale a insegna CONAD) su porzione individuata della sub area A (ospitante l'Arena Borghesi) alla sottoscrizione di un accordo urbanistico con i privati ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000 e s.m.i. nell'ambito del quale inquadrare gli obblighi per il rispetto delle condizioni alla trasformazione dettate dalla scheda stessa. Nello

specifico, all'interno della suddetta scheda del RUE è stabilito che, fermo restando l'applicazione delle specifiche norme di settore in materia di parcheggi, in luogo della monetizzazione dei parcheggi l'attuazione degli interventi entro la sub Area C è subordinata alla corresponsione delle seguenti opere:

- restauro e risanamento conservativo dell'edificio di valore storico e architettonico individuato nella parte grafica della scheda al fine di garantire la funzione pubblica per attività culturali di proiezioni cinematografiche all'aperto;
 - sistemazione delle aree interne pertinenziali dell'Area Arena Borghesi;
 - sistemazione delle aree esterne pertinenziali, dell'accessibilità e della sicurezza lungo il tratto di Viale Stradone che fronteggia l'Area Arena Borghesi compreso innesto di via Cavour (quest'ultimo già realizzato dal Comune di Faenza);
 - sistemazione del parcheggio di via Caffarelli (alberature);
 - sistemazione dell'area a verde pubblico di proprietà comunale contraddistinta al foglio 146 mapp. 335 (lavoro già integralmente realizzato dal Comune di Faenza).
- D. che la Commercianti Indipendenti Associati soc. coop., ha presentato lo SCHEMA DI ACCORDO URBANISTICO CON I PRIVATI AI SENSI ART. 18 L.R. 20/2000 E S.M.I. RELATIVO ALLA SCHEDA DEL RUE DENOMINATA "ACCORDO DI PROGRAMMA A.1 AREA ARENA BORGHESI" nota assunta ai prot. 11897-11899 del 20/02/2019 poi approvato con le seguenti deliberazioni: Delibera di giunta comunale di Faenza n. 43 del 20/03/2019, deliberazione della giunta dell'unione della Romagna Faentina n. 58 del 28/03/2019, deliberazione della giunta comunale di Faenza n. 64 del 17/04/2019;
- E. che la Commercianti Indipendenti Associati soc. coop. e il Comune di Faenza hanno sottoscritto l'accordo Urbanistico di cui al pto D, in data 18 aprile 2019;
- F. Che la Società Commercianti Indipendenti Associati è venuta nella determinazione di presentare attraverso la pratica edilizia Prot. Ed. n 67441 del 28/08/2019 il Progetto Unitario Convenzionato per le opere di attuazione della scheda di RUE A.1 Arena Borghesi per stralci funzionali in ottemperanza a quanto stabilito nell'accordo di cui alla precedente lett. D;
- G. che in base alla scheda A.1 di RUE e all'accordo urbanistico siglato tra Commercianti Indipendenti Associati soc. coop. e Comune di Faenza, la Commercianti Indipendenti Associati si impegna a:
- A - Sub Area A "Complesso Arena Borghesi"
 - A1 – Recupero del manufatto edilizio di interesse storico-architettonico, consistente in:
 - A1a - Restauro e riqualificazione del palcoscenico con interventi di miglioramento sismico delle strutture portanti verticali e del tetto; risanamento conservativo degli involucri esterni e del manto di copertura. E' inoltre compreso il recupero delle decorazioni affiorate nel fronte timpanato in seguito all'esecuzione di saggi stratigrafici e sondaggi; la realizzazione di una nuova porta per rendere accessibile l'interrato e l'eventuale riconfigurazione delle aperture sia nel rispetto delle prescrizioni sismiche, sia per garantire il corretto svolgimento delle varie attività. Sono infine compresi i seguenti interventi di riqualificazione del fabbricato e delle sue funzioni:
 - o un nuovo telo per le proiezioni cinematografiche (schermo costituito

da tela forata in pvc con bordi ed occhielli) da installarsi all'interno del boccascena e impacchettabile lateralmente a mano, comprensivo di tutti i fissaggi, staffe, binari e argani necessari alla sua movimentazione;

- o una nuova serranda automatica avvolgibile verticalmente con funzione di "sipario" da installarsi in corrispondenza del boccascena per riparare il palcoscenico dagli agenti atmosferici ed impedire l'ingresso dei volatili;
- o le opere impiantistiche per garantire la funzione di cinema all'aperto;
- o l'impianto d'illuminazione di base;
- o l'impianto d'illuminazione di emergenza;

A1b - Oltre al mantenimento delle proiezioni cinematografiche estive, per permettere un futuro ripristino delle attività teatrali e musicali nel Palcoscenico dell'Arena Borghesi risulta compresa nel progetto la realizzazione delle seguenti opere:

- o un nuovo impalcato ligneo in sostituzione dell'esistente, gravemente degradato e inagibile, per consentire lo svolgimento di attività culturali integrative rispetto alla funzione prioritaria di proiezione cinematografica all'aperto;
- o realizzazione, all'intradosso della copertura, di struttura metallica per il sostegno di eventuali impianti di scena e attrezzature specialistiche (spettanti alle singole utenze)
- o un quadro elettrico adeguatamente dimensionato a servizio delle varie utenze (compagnie teatrali e/o gruppi musicali)

Risultano invece esclusi gli impianti e le attrezzature specialistiche spettanti alle compagnie teatrali e ai gruppi musicali che effettueranno i propri spettacoli nella suddetta struttura.

A2 - Riqualificazione dell'area attualmente interclusa posta in adiacenza alla parete occidentale del Palcoscenico. Tale riqualificazione sarà ottenuta mediante:

- o apertura pedonale ricavata nel muro di cinta attualmente cieco per permettere l'accesso all'area;
- o realizzazione di scala esterna (a chiocciola) di accesso sia all'impalcato scenico, sia ai locali interrati;
- o l'area sarà dotata di un'aiuola verde con la messa a dimora di un albero ad alto fusto in sostituzione dell'odierno "spaccasassi". E' inoltre previsto il posizionamento di due camerini prefabbricati muniti di servizio igienico e locale spogliatoio per gli attori e musicisti che si esibiranno nella struttura recuperata. Le modalità di fruizione di tale area dovranno essere definite da un apposito regolamento che ne attesti la non accessibilità al pubblico.

A3 – Demolizione dell'attuale manufatto edilizio adibito a locale biglietteria (piano Terra) e cabina proiezione (piano Primo) e sua sostituzione con un nuovo edificio conforme alle normative vigenti in materia di sicurezza. Al piano terreno del nuovo manufatto edilizio, oltre allo spazio adibito a biglietteria, sarà presente anche un locale munito di banco-bar e di un piccolo deposito. Al piano primo sarà posizionata la cabina di proiezione accessibile con una scala a

metallica esterna e servita da montacarichi destinato allo spostamento delle attrezzature.

A4 – Demolizione degli attuali edifici adibiti a deposito (nord ovest) e servizi igienici (nord est) e loro sostituzione con nuovi corpi di fabbrica, costruiti con la stessa destinazione d'uso e secondo le normative vigenti.

A5 – Riqualificazione della superficie adibita a platea mediante il ripristino dell'attuale pavimentazione in ghiaio posato a secco, con porzioni di spazi e percorsi accessibili (lastricati o permeabili) in conformità alle normative per l'abbattimento delle barriere architettoniche. Si intende incluso il lavoro di rimozione e successivo riposizionamento delle poltroncine esistenti che, fatte salve altre scelte da parte del gestore dell'Arena Borghesi, non subiranno alcuna riduzione di numero rispetto all'attuale (n. 348).

A6 – Risanamento dei muri di cinta posti lungo il viale Stradone e lungo il perimetro sud-orientale dell'Arena Borghesi.

A7 – Consolidamento antisismico e restauro dell'originario portale di ingresso previa demolizione delle superfetazioni che, nel tempo, ne hanno snaturato la forma. Sono comprese anche la verifica strutturale, la pulitura e l'eventuale nuova verniciatura dei cancelli attualmente presenti lungo Viale Stradone.

A8 – Nuovo assetto delle aree verdi all'interno della sub area A, attraverso le seguenti azioni:

A8.1 – la salvaguardia dei seguenti alberi presenti all'interno dell'area dell'Arena Borghesi:

- o un tiglio e un cedro di grandi dimensioni posti in fregio al confine orientale della sub area A;
- o un noce di ordinarie dimensioni in fregio al confine orientale della sub area A;
- o un pino con sviluppo inflesso ed obliquo posto in fregio al confine orientale della sub area A. Al termine dei lavori, unitamente alla "verifica strutturale" prevista al punto successivo, sarà valutata l'opportunità dell'inserimento di stampelle metalliche (protesi) al fine di garantirne la stabilità;
- o un pino in prossimità del cancello occidentale che costituisce una delle uscite di sicurezza dell'Arena Borghesi;
- o due tassi, di cui il primo di aspetto e dimensioni rilevanti, ed il secondo (piccolo e di modesta bellezza) cresciuto in totale adiacenza alla muratura del vecchio bar-deposito e alla parete in c.a. fra il supermercato e l'Arena Borghesi. Questi due alberi, attualmente presenti lungo il confine occidentale della sub area A, saranno sottoposti ad operazioni di espanto e nuova messa a dimora sempre all'interno dell'area dell'Arena Borghesi. Si mantiene tuttavia una riserva in ordine all'opportunità o meno di salvaguardare il tasso di modesta rilevanza che, dopo accurata verifica, potrebbe essere sostituito con un tasso più grande e di migliore aspetto.

A8.2 – l'abbattimento, rispettando tutti i requisiti di sicurezza, dei seguenti alberi lungo il confine occidentale della sub area A:

- o tre tigli di grandi dimensioni (diametro del tronco > 70 cm) e di un tiglio di medie dimensioni (diametro del tronco < 45 cm) posti

- o nell'area mediana del confine con il supermercato;
- o tre esili tigli (diametro del tronco < 30 cm) posti in adiacenza all'intersezione fra il muro di cinta dell'area interclusa (vedi p.to A2) e la parete in c.a. fra il supermercato e l'Arena;
- o un cipresso di modeste dimensioni;
- o un bagolaro (o "spaccasassi") all'interno dell'area interclusa (vedi p.to A2);
- o un fico selvatico all'interno dell'area interclusa (vedi p.to A2);
- o la rimozione degli arbusti spontanei e dei cespugli di ostacolo al consolidamento/risanamento dei muri di cinta e alla sistemazione della platea.

A8.3 – nuove alberature in sostituzione delle esistenti da rimuovere:

- o quattro tigli di medie dimensioni (altezza m 10 circa, circonferenza del tronco 45 cm circa) lungo il confine occidentale della sub area A. L'eventuale messa a dimora di alberi di dimensioni maggiori non darebbe alcuna garanzia di sopravvivenza;
- o un Liquidambar Styraciflua di medie dimensioni (altezza m 8-9 circa) all'interno dell'area interclusa (vedi p.to A2).

B - Sub Area B "Ex Officina"

B1 – Risanamento conservativo delle facciate dell'ex officina prospicienti il Viale Stradone e la sub area A (Arena Borghesi) da realizzarsi contemporaneamente agli interventi descritti nel precedente punto A. Le opere di risanamento dell'ex officina comprendono anche il rifacimento e la messa in opera delle numerose formelle in terracotta, mancanti, rotte o lacunose, poste a coronamento sommitale degli involucri murari (parapetti). Queste nuove formelle saranno formate a mano utilizzando un apposito stampo in legno artigianalmente costruito.

B2 – Riqualficazione dell'intera area di pertinenza, compresa la corte retrostante e il fabbricato di servizio ivi situato, per l'insediamento di una nuova attività destinata a esercizio pubblico. Sull'edificio principale è previsto il consolidamento strutturale e il rifacimento completo degli impianti. L'interno sarà mantenuto, in conformità con le norme igieniche vigenti, valorizzandone gli aspetti architettonici peculiari. Anche l'edificio di servizio sarà oggetto di miglioramento strutturale e rinnovo completo degli impianti, ed ospiterà tutti i locali di servizio all'edificio principale (servizi igienici, spogliatoi, ecc...). Nell'area esterna si prevede la demolizione dell'attuale tettoia in luogo della quale sarà realizzato un nuovo volume in ferro e vetro che consentirà di collegare i due fabbricati esistenti. L'intera corte sarà riqualficata mediante una nuova pavimentazione in ghiaino, previa rimozione di pavimentazioni incongrue, e recinzione di confine con le aree adiacenti.

C - Sub Area C "Struttura commerciale"

C1 - L'edificio commerciale esistente (supermercato) sarà sottoposto a un intervento di riqualficazione funzionale ed estetica, comprendente anche la parte ad esercizio pubblico. E' inoltre prevista un'addizione (ampliamento planimetrico) di circa 301 mq di Superficie Utile Lorda (Sul), nel rispetto dei

limiti di edificabilità definiti dalla Scheda del RUE, senza l'apertura di luci e vedute sulla sub area A. L'addizione volumetrica non supererà l'altezza massima del fabbricato esistente. La nuova immagine dell'edificio verso il Viale Stradone e verso il parcheggio pubblico sarà caratterizzata da un involucro ventilato costituito da lamelle frangisole in terracotta, abbinata a piccole porzioni di ferro corten al fine di ottenere facciate semplici, razionali e decorose al posto delle attuali, esteticamente incongrue. La parete gravitante sulla sub area A sarà rivestita da un rampicante verde (vite americana). Particolare attenzione sarà riservata al miglioramento delle prestazioni energetiche ed all'abbattimento di emissioni acustiche verso l'esterno.

La nuova struttura, sempre a un piano, sarà interamente metallica con finiture esterne in vetro e acciaio corten, e sarà caratterizzata dalla presenza di due pensiline aggettanti che, rispettivamente, fungeranno da copertura per i tavolini esterni destinati alla clientela e per l'area di sosta- carrelli della spesa a servizio del supermercato.

In corrispondenza del supermercato è previsto lo spostamento dell'attuale linea Enel (Media e Bassa tensione) che da Viale Stradone si congiunge alla cabina annessa all'attuale edificio commerciale, secondo un tracciato che interferisce con il previsto ampliamento del fabbricato descritto in precedenza. Pertanto il tracciato presunto della nuova linea interrata correrà parallelamente al perimetro del fabbricato esistente lungo i lati sud, ovest e nord, in parte in area privata e parzialmente in area pubblica (parcheggio), per poi intercettare la linea originaria in corrispondenza di un pozzetto esistente. La corretta posizione della nuova linea, nonché la sua tipologia e la modalità di posa in opera saranno concordate con l'ente competente prima dell'esecuzione dei lavori.

D – Zona D “Parcheggio pubblico di Via Caffarelli”

D1 – Riconfigurazione del parcheggio di Via Caffarelli al fine di ottenere, tramite una nuova disposizione degli stalli, una migliore funzionalità distributiva. Saranno realizzati 16 nuovi posti auto di cui 2 muniti di predisposizione per la ricarica elettrica. La ricomposizione del parcheggio genererà un totale di 97 posti auto, 11 posti per le motociclette e 18 mq circa di superficie destinata all'ordinato parcheggio delle biciclette.

L'intervento prevede inoltre la rettifica dell'esistente illuminazione pubblica, il rifacimento del manto stradale e del relativo sottofondo (ove necessario), la parziale ricomposizione dei marciapiedi, dei cordoli e delle aiuole nonché il rinnovamento delle caditoie per la raccolta delle acque meteoriche.

Oltre al ripristino della segnaletica orizzontale e verticale saranno messe a dimora essenze arboree/arbustive, secondo quanto indicato dal competente Ufficio Comunale. E' prevista la razionalizzazione dell'innesto carrabile su Via Stradello cappuccini.

I suddetti interventi di riqualificazione, da realizzare secondo le indicazioni del Settore Lavori Pubblici dell'Unione Romagna Faentina, sono articolati in due macrozone:

- o zona “lineare” in prossimità dell'attività commerciale, ove si prevede il completo rifacimento del manto superficiale in asfalto, previa fresatura dello strato esistente;
- o zona “trapezoidale” in prossimità di Via Stradello Cappuccini, ove

si prevede in diverse parti anche il ripristino del sottofondo.

D2 – Nuovo assetto delle aree verdi all'interno del parcheggio di Via Caffarelli, attraverso:

D2.1 – la salvaguardia dei seguenti alberi presenti all'interno delle attuali aiuole spartitraffico presenti nel parcheggio:

- o tre pini posti in fregio al confine occidentale della sub Area C (zona lineare);
- o due pioppi compresi nella parte settentrionale della zona trapezoidale;
- o un carpino ed un leccio situati nella zona trapezoidale prossima a Via Stradello Cappuccini;
- o tutte le alberature presenti nell'area verde di maggiori dimensioni situata ad ovest di Via Caffarelli;
- o un albero da frutto, piantato recentemente in un'isola spartitraffico interna all'area trapezoidale, che sarà spostato in una nuova aiuola sempre all'interno del parcheggio, a breve distanza dalla posizione attuale.

D2.2 – l'abbattimento dei seguenti alberi:

- quattro alberi di dimensioni contenute situate nelle aiuole spartitraffico dell'area lineare
- un pioppo di medie dimensioni nell'area trapezoidale;
- due carpini di medie dimensioni nell'area trapezoidale prossima a via Stradello Cappuccini;
- E' inoltre prevista la rimozione degli arbusti presenti nelle aiuole oggetto di modifica.

D2.3 – nuove alberature (altezza m 4 circa) in sostituzione delle esistenti da abbattere:

- otto frassini "angustifolia";
- due platani "platanor";
- due carpini;
- un tiglio.

E' inoltre prevista la piantumazione di arbusti a completamento delle aiuole oggetto di modifica.

E – Zona E Viale Stradone"

E1 – Revisione, concordata con la Soprintendenza Archeologia, belle Arti e Paesaggio di Ravenna, dell'arredo urbano attualmente presente lungo il percorso pedonale e ciclabile relativo al tratto di Viale Stradone fiancheggiante la sub area A, in continuità con le successive sub aree B e C. tale revisione comprende:

- integrazione e/o completamento delle aiuole esistenti ai lati del percorso ciclopedonale;
- rifacimento dei tappeti di usura regolarizzando le linee di contatto fra il percorso ciclopedonale e le aree verdi;
- regolarizzazione e valorizzazione degli accessi relativi alle sub aree A, B e C. In particolare, l'ingresso all'Arena Borghesi sarà evidenziato da una pavimentazione in pietra di Luserna e dalla presenza di due nuove fioriere laterali in ferro Corten, munite di sedute;
- interventi sull'arredo urbano rivolti ad integrare le panchine esistenti e ad

uniformarne la tipologia con il cosiddetto “Modello Faenza”;

- spostamento dell’area di raccolta dei rifiuti in modo da non ostruire la visibilità dell’ingresso all’Arena Borghesi e al contempo migliorarne la fruibilità da parte degli utenti, predisponendo stalli privi di ostacoli e dislivelli;
- inserimento di un’area per la sosta delle biciclette al posto dell’attuale area di raccolta rifiuti;
- messa in opera, secondo la richiesta della Soprintendenza, di una bordatura in acciaio Corten (profondità di cm. 10 circa) lungo la linea di innesto fra il muro di cinta e il prato del viale;
- integrazione delle alberature “mancanti” nel tratto in oggetto, con l’inserimento di tre platani “platanor” (altezza 4 m circa).

H. Che in base a quanto previsto al punto G il comune di Faenza si impegna, al momento del rilascio del progetto unitario, previa richiesta da parte dal soggetto attuatore, a mettere disposizione le aree per l’esecuzione delle opere previste, sull’area di sua proprietà;

Che il suddetto progetto è comprensivo, oltre che della presente convenzione, anche degli elaborati di seguito elencati:

A1 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA: RELAZIONE TECNICA E RELAZIONI STORICHE (prot. 46381 del 26/06/2020)

A2 - RELAZIONE SAGGI STRATIGRAFICI (prot. 67441 del 28/08/2019)

A3 - RELAZIONE RETE FOGNARIA parcheggio Via Caffarelli (prot. 92683 del 29/11/2019)

A4 – RENDER DI PROGETTO: Comparazione tra stato di fatto e proposte progettuali – vedute fotografiche e ricostruzioni fotorealistiche (prot. 67441 del 28/08/2019)

- A4B – RENDER DI PROGETTO: Area Scarico merci Via Caffarelli: Comparazione tra stato di fatto e proposte progettuali – vedute fotografiche e ricostruzioni fotorealistiche (prot. 46381 del 26.06.2020)

A5A – COMPUTI METRICI delle opere in aree di interesse pubblico: sub-area A “Arena Borghesi” prot. 92683 del 29/11/2019)

A5A.2 – COMPUTO METRICO A5A: analisi nuovi prezzi e preventivi richiesti (prot. 67441 del 28/08/2019)

A5D – COMPUTI METRICI delle opere in aree di interesse pubblico: zona D “parcheggio Via Caffarelli” (depositato prot. 92683/2019)

A5E – COMPUTI METRICI delle opere in aree di interesse pubblico: zona E “area ciclo-pedonale lato Viale Stradone” prot. 92683 del 29/11/2019)

A5R – COMPUTI METRICI delle opere in aree di interesse pubblico: RIEPILOGO GENERALE prot. 92683 del 29/11/2019)

A6 – Bozza Convenzione (depositato in data 13/07/2020)

A7 – Documentazione Catastale e Norme di RUE (prot. 67441 del 28/08/2019)

A8_Relazioni tecniche per il superamento delle barriere architettoniche (prot. 67441 del 28/08/2019)

A9_Verifica art. 26 “Obbiettivi di Qualità” Tav. P2 del RUE (prot. 92683 del 29/11/2019)

ELABORATI GRAFICI COMPLESSIVI

SDF1 - stato rilevato coincidente con stato legittimo autorizzato - planimetria P.T. complessiva sub aree A-B-C zone D-E (prot. 46384 del 26.06.2020)

SDF2 - stato rilevato coincidente con stato legittimo autorizzato – planimetria P.INT - P.1 – COPERTURE sub aree A-B-C (prot. 46384 del 26.06.2020)

SDF3 - stato rilevato coincidente con stato legittimo autorizzato – prospetti e sezioni (prot. 67441 del 28/08/2019)

SDF4 - stato rilevato coincidente con stato legittimo autorizzato – prospetti e sezioni (prot. 46384 del 26.06.2020)

SDF5 - stato rilevato coincidente con stato legittimo autorizzato – prospetti e sezioni (prot. 46384 del 26.06.2020)

SDF6 - stato rilevato coincidente con stato legittimo autorizzato – prospetti e sezioni (prot. 67441 del 28/08/2019)

SDF7 - stato rilevato coincidente con stato legittimo autorizzato – prospetti e sezioni (prot. 67441 del 28/08/2019)

PROG 1 - Aree oggetto dell'accordo di programma-stralci (prot. 67441 del 28/08/2019)

PROG 2 - PROGETTO planimetria P.T. complessiva sub aree A-B-C zone D-E (prot. 46384 del 26.06.2020)

PROG 3 - PROGETTO planimetria P.INT - P.1 – COPERTURE sub aree A-B-C (prot. 46384 del 26.06.2020)

PROG 4 - PROGETTO – prospetti e sezioni (prot. 67441 del 28/08/2019)

PROG 5 - PROGETTO – prospetti e sezioni ((prot. 46384 del 26.06.2020)

PROG 6 - PROGETTO – prospetti e sezioni (prot. 46384 del 26.06.2020)

PROG 7 - PROGETTO – prospetti e sezioni prot. 92683 del 29/11/2019)

PROG 8 - PROGETTO – prospetti e sezioni (prot. 92683 del 29/11/2019)

PROG 9 - PROGETTO – planimetria delle aree di scavo con profondità > 100 cm (prot. 67441 del 28/08/2019)

COMP 1 - planimetria P.T. complessiva sub aree A-B-C zone D-E (prot. 46384 del 26.06.2020)

COMP 2 - planimetria P.INT - P.1 – COPERTURE sub aree A-B-C (prot. 46384 del 26.06.2020)

COMP 3 - COMPARATIVA – prospetti e sezioni ((prot. 46384 del 26.06.2020)

COMP 4 - COMPARATIVA – prospetti e sezioni (prot. 46384 del 26.06.2020)

PROGETTO SUB AREA A

SUB AREA A – 1 – STRALCI ATTUATIVI (prot. 67441 del 28/08/2019)

SUB AREA A – SDF 1 – stato rilevato coincidente con stato legittimo approvato piante int-pt (prot. 67441 del 28/08/2019)

SUB AREA A – SDF 2 – stato rilevato coincidente con stato legittimo approvato piante p1, copertura (prot. 67441 del 28/08/2019)

SUB AREA A – DF – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (prot. 67441 del 28/08/2019)

SUB AREA A – P1 – PLANIMETRIA PROGETTO PIANO TERRA (prot. 46386 del 26.06.2020)

SUB AREA A – P2 – PLANIMETRIA PROGETTO PIANO INTERRATO (prot. 67441 del 28/08/2019)

SUB AREA A – P3 – PLANIMETRIA PROGETTO P1 (prot. 67441 del 28/08/2019)

SUB AREA A – P4 – PLANIMETRIA PROGETTO COPERTURA (prot. 67441 del 28/08/2019)

SUB AREA A – P5 – PROSPETTI E SEZIONI, PARTICOLARI COSTRUTTIVI TAV 1 (prot. 67441 del 28/08/2019)

SUB AREA A – P6 – PROSPETTI E SEZIONI, PARTICOLARI COSTRUTTIVI TAV 2 (prot. 46386 del 26.06.2020)

SUB AREA A – P7 – PROSPETTI E SEZIONI, PARTICOLARI COSTRUTTIVI TAV 3 (prot. 92684 del 29/11/2019)

SUB AREA A – P8 – PROSPETTI E SEZIONI TAV 4 (prot. 92684 del 29/11/2019)

SUB AREA A – C1 – COMPARATIVA PLANIMETRIE P INT - PT - P1 – COPERTURA (prot. 67441 del 28/08/2019)

SUB AREA A – C2 – COMPARATIVA PROSPETTI E SEZIONI TAV 1 (prot. 46386 del 26.06.2020)

SUB AREA A – C3 – COMPARATIVA PROSPETTI E SEZIONI TAV 2 (prot. 46386 del 26.06.2020))

SUB AREA A – FA – PROGETTO PLANIMETRIA FOGNATURE (prot. 67441 del 28/08/2019)

SUB AREA A – HA – PROGETTO PERCORSI ACCESSIBILI ai sensi del dm 236/89 e s.m.i. (prot. 67441 del 28/08/2019)

PROGETTO SUB AREA B

SUB AREA B – 1 – STRALCI ATTUATIVI (prot. 67441 del 28/08/2019)

SUB AREA B – SDF 1 – stato rilevato coincidente con stato legittimo approvato piante pt-p1-copertura (prot. 67441 del 28/08/2019)

SUB AREA B – DF – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (prot. 67441 del 28/08/2019)

SUB AREA B – P1 – PLANIMETRIA PROGETTO PT-P1-COPERTURA (prot. 92684 del 29/11/2019)

SUB AREA B – P2 – NUOVO VOLUME DI COLLEGAMENTO (prot. 92684 del 29/11/2019)

SUB AREA B – P3 – PROSPETTI E SEZIONI, PARTICOLARI COSTRUTTIVI (prot. 67441 del 28/08/2019)

SUB AREA B – P4 – PROSPETTI E SEZIONI, PARTICOLARI COSTRUTTIVI (prot. 46388 del 26.06.2020)

SUB AREA B – P5 – PROSPETTI E SEZIONI (depositato in data 28.11.2019)

SUB AREA B – P6 – PROSPETTI E SEZIONI (depositato in data 28.11.2019)
SUB AREA B – C1 – COMPARATIVA PLANIMETRIE PT - P1 – COPERTURA (prot. 92684 del 29/11/2019)
SUB AREA B – C2 – COMPARATIVA PROSPETTI E SEZIONI (prot. 46388 del 26.06.2020)
SUB AREA B – C3 – COMPARATIVA PROSPETTI E SEZIONI (prot. 92684 del 29/11/2019)
SUB AREA B – FB – PROGETTO PLANIMETRIA FOGNATURE (prot. 67441 del 28/08/2019)
SUB AREA B – HB – PROGETTO PERCORSI ACCESSIBILI ai sensi del dm 236/89 e s.m.i. (prot. 67441 del 28/08/2019)

PROGETTO SUB AREA C

SUB AREA C – 1 – STRALCI ATTUATIVI (prot. 67441 del 28/08/2019)
SUB AREA C – SDF 1 – stato rilevato coincidente con stato legittimo approvato piante int-pt (prot. 67441 del 28/08/2019)
SUB AREA C – SDF 2 – stato rilevato coincidente con stato legittimo approvato piante p1 copertura (prot. 67441 del 28/08/2019)
SUB AREA C – DF – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (prot. 67441 del 28/08/2019)
SUB AREA C – P1 – PLANIMETRIA PROGETTO PIANO TERRA (prot. 46385 del 26.06.2020)
SUB AREA C – P2 – PLANIMETRIA PROGETTO PIANO INTERRATO (prot. 67441 del 28/08/2019)
SUB AREA C – P3 – PLANIMETRIA PROGETTO P1 (prot. 46385 del 26.06.2020)
SUB AREA C – P4 – PLANIMETRIA PROGETTO COPERTURA ((prot. 46385 del 26.06.2020)
SUB AREA C – P5 – PROSPETTI E SEZIONI (prot. 67441 del 28/08/2019)
SUB AREA C – P6 – PROSPETTI E SEZIONI, PARTICOLARI COSTRUTTIVI ((prot. 46385 del 26.06.2020)
SUB AREA C – P7 – PROSPETTI E SEZIONI, PARTICOLARI COSTRUTTIVI ((prot. 46385 del 26.06.2020)
SUB AREA C – P8 – PROSPETTI E SEZIONI
SUB AREA C – C1 – COMPARATIVA PLANIMETRIE P INT - PT - P1 – COPERTURA (prot. 92684 del 29/11/2019)
SUB AREA C – C1 – COMPARATIVA PLANIMETRIE P INT - PT - P1 – COPERTURA ((prot. 46385 del 26.06.2020)
SUB AREA C – C2 – COMPARATIVA PROSPETTI E SEZIONI (prot. 46385 del 26.06.2020)
SUB AREA C – C3 – COMPARATIVA PROSPETTI E SEZIONI (prot. 46385 del 26.06.2020)
SUB AREA C – FC – PROGETTO PLANIMETRIA FOGNATURE ((prot. 46385 del 26.06.2020)
SUB AREA C – HC – PROGETTO PERCORSI ACCESSIBILI ai sensi del dm 236/89 e s.m.i. (prot. 46385 del 26.06.2020)

PROGETTO ZONA D

ZONA D – 1 – STRALCI ATTUATIVI (depositata prot. 70442/2019)
ZONA D – SDF1 – PLANIMETRIA STATO DI FATTO E SEZIONI STRADALI (prot. 92684 del 29/11/2019)
ZONA D – DF – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (prot. 67441 del 28/08/2019)
ZONA D – P1 – PLANIMETRIA PROGETTO, COMPARATIVA E SEZIONI STRADALI (prot. 46388 del 26.06.2020)
ZONA D – P2 – PROGETTO SEGNALETICA, AREE VERDI E RETI TECNOLOGICHE ((prot. 46388 del 26.06.2020)
ZONA D – FD – PROGETTO DI NUOVA SISTEMAZIONE DELLE BOCCHE DI LUPO E DELLE CADITOIE (prot. 46388 del 26.06.2020)

PROGETTO ZONA E

ZONA E – 1 – STRALCI ATTUATIVI (prot. 67441 del 28/08/2019)
ZONA E – DF – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (prot. 67441 del 28/08/2019)
ZONA E – P1 – PLANIMETRIE STATO DI FATTO E PROGETTO (prot. 92684 del 29/11/2019)
ZONA E – P2 – PROSPETTO E PARTICOLARI STATO DI FATTO E PROGETTO (prot. 67441 del 28/08/2019)

IMPIANTI

Tav_IE01_Supermercato (prot. 67441 del 28/08/2019)
Tav_IE02_Supermercato (prot. 67441 del 28/08/2019)

Tav_IE03_Supermercato (prot. 67441 del 28/08/2019)
 Tav_IE04_ArenaBorghesi (prot. 67441 del 28/08/2019)
 Tav_IE05_Ex Officina (prot. 67441 del 28/08/2019)
 Tav_IP01_Illuminazione Pubblica (prot. 92686 del 29/11/2019)
 Tav_IP02_Illuminazione Pubblica (prot. 92686 del 29/11/2019)
 Tav_IAS_Arena Borghesi (prot. 92686 del 29/11/2019)
 Tav_RCLE_Arena Borghesi (prot. 92686 del 29/11/2019)
 Tav_RCLS_Arena Borghesi (prot. 92686 del 29/11/2019)
 Tav_IR01_Supermercato (prot. 67441 del 28/08/2019)
 Tav_IR02_Supermercato (prot. 67441 del 28/08/2019)
 Tav_MO_Rel.tecnica EmiliaRom.2015_Supermercato (prot. 67441 del 28/08/2019)
 Tav_MO_Rel.tecnica EmiliaRom.2015 EX OFFICINA-Completa (prot. 67441 del 28/08/2019)
 Rel_V00_Bar (prot. 67441 del 28/08/2019)
 Rel_V00_Arena Borghesi (prot. 67441 del 28/08/2019)
 DOIMA _ Arena Spettacolo "Borghesi" (prot. 92686 del 29/11/2019)
 18-30LRT5_ACU (prot. 46386 del 26.06.2020)
 ALL ACU-DOIMA sdf (prot. 46386 del 26.06.2020)
 ALL ACU-DOIMA_prog (prot. 46386 del 26.06.2020)

L. Che il progetto è stato sottoposto al parere dei seguenti organi comunali:

- Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio:
seduta del 06.12.2019 e seduta del 10.07.2020: parere favorevole;
- AUSL di Ravenna – Dipartimento Sanità Pubblica Prot. n° 4645 del 09.01.2020 (prot. urf 1590 del 10.01.2020): Parere favorevole con prescrizioni;
- Arpae – Agenzia Regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna Prot. n° 97646 del 7.07.2020 (prot. urf 50043 del 9.07.2020) Parere favorevole con prescrizioni;
- HERA Prot. n° 115211 del 10.12.2019 (prot. urf 96087 del 11.12.2019) Parere favorevole con prescrizioni;
- HERA Prot. n° 119051 del 18.12.2019 (prot. urf 99443 del 23.12.2019) Parere favorevole;
- Unione Romagna Faentina - Settore Lavori Pubblici: Prot. n° 18282 del 9.03.2020: Parere favorevole con prescrizioni;
- Comando provinciale dei vigili del fuoco: Prot. n. 13384 del 28.10.2019 (prot. urf 84710 del 29.10.2019): parere favorevole con prescrizioni;
- Comando provinciale dei vigili del fuoco: Prot. n. 14771 del 27.11.2019 (prot. urf 92111 del 27.11.2019): parere favorevole con prescrizioni;
- E-Distribuzione prot. 794993 del 19.12.2019 (prot. urf 99643 del 23.12.2019): parere favorevole con prescrizioni;
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini – Belle Arti: prot. 10653 del 7.08.2019: Parere *Ne autorizza l'esecuzione*;
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini - archeologica: prot. 11768 del 5.09.2019: *parere favorevole alla realizzazione dell'opera subordinandolo alla prescrizione di controllo archeologico in corso d'opera*;
- Verbale Conferenza pubblico Spettacolo prot. 84727 del 29.10.2019: parere favorevole;
- Verbale Conferenza di servizi decisoria ex art. 14, c. 2, legge 241/1990 forma semplificata modalità sincrona: prot. 50929 del 13.07.2020: parere favorevole;

M. L'attuazione delle previsioni di cui al precedente punto G è affidata al progetto unitario

consistente in un unico permesso di costruire convenzionato depositato allo SUAP dell'unione della Romagna Faentina prot. 67441 del 28.08.2019 che inquadra unitariamente gli interventi. Gli interventi potranno essere articolati in blocchi realizzativi autonomi mediante stralci funzionali attivabili con distinte comunicazioni di inizio e fine lavori. Le tempistiche di inizio e fine lavori sono disciplinate nella presente convenzione;

Considerato

- I. Che l'area interessata dagli interventi necessari per dare piena attuazione del comparto, è stata progettata in base alle prescrizioni generali del RUE e successive varianti ed in particolare, alla scheda di RUE denominata "Accordo di Programma A.1 Area Arena Borghesi" e in base all'approvato e sottoscritto Accordo Urbanistico, oltre che alle vigenti disposizioni legislative e regolamentari, secondo le seguenti risultanze riportate graficamente negli elaborati grafici citati alla lettera H:

Superficie catastale di intervento scheda A.1 mq. 3.665 circa

così suddivisa:

Superficie sub-Area A-Arena Borghesi mq. 1.175 circa

Superficie sub-Area C - "Conad Arena" mq. 1.971 circa

Superficie sub – Area B- Ex Officina mq. 519,00 circa;

A queste si aggiungono le aree di proprietà comunale, interessate dagli interventi a seguito di quanto previsto nella succitata scheda di RUE e nell'Accordo Urbanistico sottoscritto in data 18.04.2019:

Sub-Area D – Parcheggio Via Caffarelli mq 4.741 circa;

Sub-Area E – Pista Ciclopedonale Viale Stradone mq 1.032 circa;

- II. Che la sub-Area A- Arena Borghesi sarà ceduta gratuitamente al comune di Faenza, previa la sua riqualificazione e valorizzazione in base alle opere descritte in maniera completa al pto G delle premesse e quantificate economicamente al punto VII e IX del considerato. In particolare:

- restauro e risanamento conservativo, compreso miglioramento sismico, dell'edificio definito "di valore storico e architettonico" dal Comune di Faenza, ospitante il proscenio;
- restauro e risanamento conservativo, compreso miglioramento sismico, del portale di ingresso all'Arena Borghesi;
- realizzazione di un nuovo impalcato, e degli impianti elettrici accessori e di nuovi camerini esterni al fine di consentire l'espletamento di attività pubbliche integrative alla funzione prioritaria, quali rappresentazioni teatrali e musicali;
- recupero ad uso pertinenziale del Teatro/Proscenio, con sistemazione a verde, dell'area attualmente interclusa posta ad ovest in adiacenza del proscenio;
- sistemazione delle aree scoperte pertinentziali dell'Arena Borghesi con parziale riconfigurazione del verde e delle alberature presenti;
- demolizione delle superfetazioni addossate al portale di ingresso su Viale Stradone, con realizzazione di nuovi locali per biglietteria, sala proiezione, bar, per deposito e per servizi igienici per gli utenti dell'Arena Borghesi, distinti da quello per il personale;

- Risanamento conservativo del muro di cinta lungo Viale Stradone e dei cancelli metallici atti ad assolvere la funzione di “uscite di sicurezza”;
- III. Che nella sub-Area B- Ex-officina, sarà previsto Il restauro delle facciate dell'edificio (ex-officina) ubicato nella Sub Area B prospicienti Viale Stradone e la sub Area A (Arena Borghesi); sarà inoltre prevista la completa riqualificazione della sub-area al fine dell'insediamento di una nuova attività (esercizio pubblico): gli edifici saranno oggetto di miglioramento sismico e completo rinnovo delle dotazioni impiantistiche mentre l'area esterna sarà riqualificata a livello di pavimentazione e arredo.
- IV. Che per la sub-Area C – Conad Arena, sarà prevista la riqualificazione della struttura commerciale privata (supermercato) ubicata nella Sub Area C, con riconfigurazione estetica dell'involucro esterno dell'immobile e ampliamento entro i limiti indicati dalla Scheda del RUE, fino al nuovo confine con la sub Area A e senza l'apertura di luci o vedute su quest'ultima. La generale riqualificazione dell'immagine esterna della struttura commerciale sarà ottenuta tramite l'uso combinato di lamelle frangisole in terracotta, intonaco color “terra d'ombra” e acciaio corten. Particolare attenzione sarà inoltre dedicata all'efficientamento energetico e all'abbattimento di emissioni acustiche verso l'esterno; All'interno dell'area è prevista la realizzazione di un nuovo edificio destinato a chiosco/bar, in sostituzione di quello esistente, avente caratteristiche estetiche analoghe a quelle del principale edificio commerciale. E' inoltre previsto lo spostamento dell'attuale linea ENEL interrata in quanto interferisce con l'area di ampliamento del supermercato: l'effettivo percorso della nuova linea, parzialmente in area privata e parzialmente in area pubblica, sarà concordato con gli enti competenti.
- V. Che per la Sub- Area D – parcheggio Via Caffarelli, sarà prevista la riqualificazione estetica e funzionale del parcheggio pubblico esistente in Via Caffarelli, mediante la sua riconfigurazione in modo da implementare il numero dei posti per la sosta autoveicoli, nonché l'inserimento di nuovi stalli di sosta per cicli e motocicli e le predisposizioni atte a permettere l'installazione di un impianto di ricarica per veicoli alimentati elettricamente, in modo da allargarne le modalità di fruizione incentivando forme di mobilità "leggera" e maggiormente sostenibili. Tale riconfigurazione ricomprende anche tratti di marciapiede, il verde di arredo, l'ammodernamento dell'illuminazione pubblica e l'adeguamento delle caditoie di raccolta delle acque meteoriche;
- VI. Che per la Sub-Area E – pista ciclopedonale Viale Stradone sarà prevista la riqualificazione della fascia ineditata di proprietà pubblica comprendente il percorso ciclopedonale e le aiuole del viale Stradone poste in fregio alle sub aree A, B, C.
- VII. Che le opere, previste da scheda nel perimetro d'intervento e dal sottoscritto Accordo Urbanistico in data 18/04/2019 sono state progettate in base alle prescrizioni generali del RUE e successive varianti, e alle indicazioni previste nel suddetto accordo la cui esecuzione avviene a totale carico del soggetto attuatore con un impegno economico derivante dal computo metrico (Tav. A5A, A5D, A5E, A5R) che risulta pari a € 508.099,08 a cui va aggiunta iva di legge così suddivise:
Sub-Area A – Arena Borghesi: opere previste da scheda: 463.163,66 € + iva di legge;
Sub-Area D – Parcheggio Via Caffarelli: opere previste scheda: 17.276,01 € + iva di legge;
Sub-Area E – Pista Ciclopedonale Viale Stradone: opere previste scheda: 27.659,41 € + iva di legge;
Gli importi del computo metrico estimativo differiscono in modo non sostanziale dal quadro

economico allegato all'accordo urbanistico sottoscritto tra le parti in data 18/04/2019 e comunque l'importo totale non è inferiore a quello pattuito con l'accordo e che tale variazione rientra nelle flessibilità riconosciute dall'accordo nel passaggio dal progetto preliminare al progetto definitivo;

VIII. Che la rifunzionalizzazione e ristrutturazione dell'area prevede l'esecuzione di opere non previste nella scheda "Accordo di Urbanistico A.1 – Area Arena Borghesi", ma proposte in sede d'accordo e approvate nello stesso, sottoscritto tra le parti in data 18/04/2019, nello specifico:

- Sub-Area A (Arena Borghesi): interventi su teatro, impalcato ligneo, quadro elettrico, camerini, per consentire attività culturali integrative rispetto alla funzione prioritaria di cinema all'aperto (spettacoli teatrali e musicali);
- Zona D (Parcheggio Pubblico Via Caffarelli): implementazione posti auto e moto/biciclette;

IX. Che le opere non previste nella Scheda di RUE, ma necessarie per dare piena attuazione del sottoscritto Accordo Urbanistico in data 18/04/2019 sono state progettata in base alle prescrizioni generali del RUE e successive varianti, la cui l'esecuzione avviene a totale carico del soggetto attuatore con un impegno economico derivante dal computo metrico (Tav. A5A, A5D) che risulta pari a € 264.161,46 a cui va aggiunta iva di legge così suddivise:

Sub-Area A – Arena Borghesi: opere extra previsione scheda: 79.185,25 € + iva di legge;

Sub-Area D – Parcheggio Via Caffarelli: opere extra previsione scheda: 184.976,21 € + iva di legge;

Gli importi del computo metrico estimativo differiscono in modo non sostanziale dal quadro economico allegato all'accordo urbanistico sottoscritto tra le parti in data 18/04/2019 e comunque l'importo totale non è inferiore a quello pattuito con l'accordo e che tale variazione rientra nelle flessibilità riconosciute dall'accordo nel passaggio dal progetto preliminare al progetto definitivo;

X. Che per assolvere alle quote di parcheggio privato di uso pubblico richieste dalla Normativa di RUE (art. 26 comma d) in base alle destinazioni nei sub comparti privati B-C, è prevista la dotazione di 1 mq di parcheggio ogni 1 mq di SUL a destinazione commerciale e di esercizio pubblico. A seguito dell'ampliamento e del cambio di destinazione d'uso sarebbe necessaria una superficie a parcheggio di mq. 631,40 (ampliamento struttura commerciale e cambio d'uso ex officina) da cedere al Comune, così quantificata:

SUL commerciale: $294,00 \times 1\text{mq}/1\text{mq} = 294,00$ mq superficie a parcheggio;

SUL esercizio pubblico (sub Area C): $32,6 \text{ m}^2 \times 1\text{mq}/1\text{mq} = 32,6$ mq superficie a parcheggio;

SUL esercizio pubblico (sub Area B): $304,80 \text{ m}^2 \times (1\text{mq}/1\text{mq} - 0,15 \text{ mq}/\text{mq}) \times 0,5 = 129,54$ mq superficie a parcheggio (art. 26 comma 2 lett. d penultimo comma);

XI. Che avvalendosi di quanto previsto nella scheda di RUE "Accordo di Programma A.1 "Area Arena Borghesi" e all'art. 26 lett. d, si è fatta richiesta, in sede di accordo urbanistico di monetizzare la superficie di cui al pto X con un onere di € 189.024,42 (SU park 456,14 mq x 414,40 €/mq) secondo gli importi previsti dalla delibera di Consiglio Comunale di Faenza n. 236 del 22/12/2014. Ai sensi dell'art. 2 punto primo, dell'accordo urbanistico sottoscritto in data 19/04/2019, tale importo non sarà da corrispondere monetariamente ma con le opere previste sulle sub-area A-D-E. Eventuali economie che derivassero dall'espletamento delle procedure per l'affidamento dei lavori dei consuntivi economici finali non potranno scendere al di sotto dell'importo di monetizzazione determinata nei titoli edilizi. Qualora ciò

accadesse, le suddette economie dovranno essere messe a completa disposizione del comune di Faenza;

XII. Che per assolvere alle quote di parcheggio pertinenziale richieste dalla Normativa di settore DGR n. 1253/1999 art. 5.2 e all'art. 13.2 lett. b del Regolamento "Nuovi criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita e norme sul procedimento Adottato dal comune di Faenza con atto C.C. n. 3400/192 del 16/06/2000 e smi, che prevedono una dotazione di 1 posto auto ogni 18 mq di superficie di vendita. A seguito dell'ampliamento della Superficie di vendita sarebbe necessario l'individuazione di n. 43,69 posti auto pertinenziali per una superficie a parcheggio di mq. 546,04 (ampliamento struttura commerciale), così quantificati:
SV commerciale $786,30 \text{ mq} \times 1 \text{ mq}/18 \text{ mq} = 43,683333 \text{ n. posti}$
Superficie a parcheggio pertinenziale = $43,68333 \text{ posti} \times 12,5 \text{ mq} = 546,04 \text{ mq}$;

XIII. Che l'intervento risulta essere un ampliamento della superficie di vendita minore uguale al 20% della superficie di vendita attuale, pertanto ai sensi all'art. 13.3 lett. b del Regolamento "Nuovi criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita e norme sul procedimento Adottato dal comune di Faenza con atto C.C. n. 3400/192 del 16/06/2000 e smi si è fatta richiesta, in sede di accordo urbanistico di monetizzare la superficie di cui al pto XII con un onere di € 226.279,67 (SU park 546,04 mq x 414,40 €/mq) secondo gli importi previsti dalla delibera di Consiglio Comunale di Faenza n. 236 del 22/12/2014. Ai sensi dell'art. 2 punto primo, dell'accordo urbanistico sottoscritto in data 19/04/2019, tale importo non sarà da corrispondere monetariamente ma con le opere previste sulle sub-area A-D-E. Eventuali economie che derivassero dall'espletamento delle procedure per l'affidamento dei lavori dei consuntivi economici finali non potranno scendere al di sotto dell'importo di monetizzazione determinata nei titoli edilizi. Qualora ciò accadesse, le suddette economie dovranno essere messe a completa disposizione del comune di Faenza;

XIV. Che per l'intervento di ristrutturazione, ampliamento e rifunzionalizzazione dei vari edifici ricompresi nella scheda, deriva il seguente calcolo del contributo di costruzione quantificato in base ai valori tabellari attualmente adottati dal comune di Faenza, allegate A1 riportate in appendice alla tav. P5 e disciplinate ai sensi dell'art. 19 comma 2 tav.P5 del RUE:

a) Intervento di riqualificazione con ampliamento della struttura commerciale privata:

Oneri Urbanizzazione primaria: 32.823,46 €

Oneri Urbanizzazione secondaria: 47.544,53 €

Costo di Costruzione: 22.906,13€

b) Intervento di demolizione e ricostruzione dell'esercizio pubblico all'interno della sub-area C:

Oneri Urbanizzazione primaria: 1.247,51 €

Oneri Urbanizzazione secondaria: 1.807,00 €

Costo di Costruzione: 890,81 €

c) Ristrutturazione edilizia con cambio d'uso dell'immobile privato denominato Ex Officina:

Oneri Urbanizzazione primaria: 8.626,96 €

Oneri Urbanizzazione secondaria: 12.496,08 €

Costo di Costruzione: 1.536,21 €

- d) Riqualficazione edilizia Arena Borghesi esente ai sensi degli art. 19 comma 6.13 e art. 20 comma 6.2.f della Tav. P5 del RUE;

Con un importo totale del contributo di costruzione così suddiviso:

Oneri Urbanizzazione Primaria U1: 42.697,93 €

Oneri Urbanizzazione Secondaria U2: 61.847,61 €

Costo di Costruzione CC : 25.333,15 €

Il soggetto attuatore realizza direttamente alcune opere di urbanizzazione primaria e secondaria (opere extra previsione scheda) con le modalità previste dal DLgs 50/2016 e smi con specifica procedura determinata dal tipo di intervento secondo il progetto e i computi metrici facente parte integrante e sostanziale della presente convenzione vistate dal settore lavori pubblici in data 9.03.2020 prot. 18282. L'intervento risulta particolarmente vantaggioso per il comune di Faenza in quanto la realizzazione eseguita dai lottizzanti consentirà di intervenire in tempi rapidi anticipatamente e contestualmente agli interventi sugli edifici privati pertanto l'importo del contributo di costruzione di cui sopra viene ridotto dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria riportati in appendice al punto A2 della tavola P5 del RUE secondo le seguenti percentuali:

- Oneri di urbanizzazione primaria 25 % composto da spazi di sosta e parcheggio 12% + sistema di distribuzione dell'energia elettrica 6% + pubblica illuminazione 7%;
- Oneri di urbanizzazione secondaria 7% composto da attrezzature culturali;

Pertanto il contributo di costruzione da corrispondere risulta determinato come segue:

Oneri Urbanizzazione Primaria U1: $(42.697,93 \text{ €} \times (100-25)\%) = \mathbf{32.023,44 \text{ €}}$

Oneri Urbanizzazione Secondaria U2: $(61.847,61 \text{ €} \times (100-7)\%) = \mathbf{57.518,28 \text{ €}}$

Costo di Costruzione CC : **25.333,15 €**

- XV. che, fermi restando i limiti delle destinazioni d'uso fissati dal RUE, dalla scheda "Accordo di Programma A.1 Area Arena Borghesi", dal sottoscritto accordo urbanistico, nel rispetto di quanto globalmente indicato nel presente progetto unitario convenzionato, sono consentite modifiche edilizio-esecutive non sostanziali, tramite intervento diretto, da sottoporre alla competente CQAP (Commissione per la qualità architettonica e ambientale);

- XVI. Che per quantificare l'importo dei lavori di cui al punto II e V il soggetto attuatore ha presentato i computi metrici (tav. A5A, A5D, A5E, A5R) specifici che sono stati ritenuti congrui dal Settore LL.PP. con nota del 9.03.2020 prot. 18282, detti importi, differiscono da quanto stimato nell'accordo urbanistico di cui alla lettera D (ex art. 18 LR 20/2000) sottoscritto, il tutto dovuto al passaggio da progetto preliminare a progetto definitivo determinano un importo complessivo pari a € 772.260,54 a cui va aggiunta iva di legge, così suddiviso:

- a) Sub-Area A – Arena Borghesi: opere previste da scheda: 463.163,66 € + iva di legge;
- b) Sub-Area A – Arena Borghesi: opere extra previsione scheda: 79.185,25 € + iva di legge;
- c) Sub-Area D – Parcheggio Via Caffarelli: opere previste scheda: 17.276,01 € + iva di legge;
- d) Sub-Area D – Parcheggio Via Caffarelli: opere extra previsione scheda: 184.976,21 € + iva di legge;

e) Sub-Area E – Pista Ciclopedonale Viale Stradone: opere previste scheda: 27.659,41 € + iva di legge;

XVII. che il soggetto attuatore provvederà, per sé medesimo e per i suoi aventi causa, alla presentazione della garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa (agenzia assicurativa riconosciuta a livello nazionale) a prima e semplice richiesta e con la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, per la realizzazione delle opere previste nel progetto e richiamate ai punti VII e IX, per l'importo previsto al punto precedente XVI corrispondente al 100% dell'importo dei valori risultante dal computo metrico (Tav. A5A, A5D, A5E, A5R)" vistato dal Settore Lavori Pubblici in data 9.03.2020 prot. 18282. Le fideiussioni saranno divise come di seguito specificato:

- a. Sub-Area A – Arena Borghesi – importo fideiussione € 542.348,91 + iva di legge;
- b. Sub- Area D – Parcheggio Via Caffarelli– importo fideiussione € 202.252,22 + iva di legge;
- c. Sub-Area E – Pista Ciclopedonale Viale Stradone– importo fideiussione € 27.659,41 + iva di legge;

per una fideiussione totale di Euro 772.260,54 + iva di legge. Le bozze di fideiussione, propedeutiche alla stipula della presente convenzione, dovranno essere depositate al Comune di Faenza, in tempi utili al preventivo controllo da parte delle strutture amministrative competenti.

XVIII. Che l'intervento è composto da 13 Stralci Funzionali così suddivisi:

Sub-Area A – Arena Borghesi:

- Stralcio Funzionale A.1 – aree esterne e opere di ristrutturazione (muri di cinta);
- Stralcio Funzionale A.2 – nuove costruzioni e ristrutturazione palco;

Sub-Area B – Ex Officina:

- Stralcio Funzionale B.1 – aree esterne;
- Stralcio Funzionale B.2 – ex officina;
- Stralcio Funzionale B.3 – collegamento vetrato e immobile di servizio;

Sub-Area C – Supermercato:

- Stralcio Funzionale C.1 – aree esterne e opere di ristrutturazione;
- Stralcio Funzionale C.2 – conad Arena esistente;
- Stralcio Funzionale C.3 – conad Arena ampliamento;
- Stralcio Funzionale C.4 – pubblico esercizio (bar);

Sub- Area D – Parcheggio Via Caffarelli:

- Stralcio Funzionale D.1 – parcheggio Via Caffarelli;
- Stralcio Funzionale D.2 – accesso al parcheggio di Via Caffarelli da Viale Stradone;

Sub-Area E – Pista Ciclopedonale Viale Stradone:

- Stralcio Funzionale E.1 – percorso ciclopedonale viale Stradone;
- Stralcio Funzionale E.2 – percorso ciclopedonale viale Stradone;

XIX. Il progetto unitario e la sua convenzione dettagliano i contenuti dell'accordo urbanistico sottoscritto in data 18.04.2019 nelle flessibilità riconosciute dall'accordo stesso e che le descrizioni puntuali contenute nelle premesse della convenzione

sono a loro volta suscettibili di lievi variazioni e migliorie gestibili nei titoli edilizi previa validazione degli uffici comunali e senza che ciò comporti la necessità di modificare la presente convenzione.

Dare atto

1. che il soggetto attuatore si impegna a realizzare direttamente tutte le opere richieste dalla scheda di progetto di RUE, e quelle proposte e approvate dall'accordo di urbanistico sottoscritto in data 18/04/2019 così suddivise:
 - a) Sub-Area A – Arena Borghesi: opere previste da scheda: 463.163,66 € + iva di legge;
 - b) Sub-Area A – Arena Borghesi: opere extra previsione scheda: 79.185,25 € + iva di legge;
 - c) Sub-Area D – Parcheggio Via Caffarelli: opere previste scheda: 17.276,01 € + iva di legge;
 - d) Sub-Area D – Parcheggio Via Caffarelli: opere extra previsione scheda: 184.976,21 € + iva di legge;
 - e) Sub-Area E – Pista Ciclopedonale Viale Stradone: opere previste scheda: 27.659,41 € + iva di legge;con un impegno economico totale di Euro 772.260,54, a cui va aggiunta iva di legge, secondo la quantificazione risultante dal computo metrico (Tav. A5A, A5D, A5E, A5R), vistata dal Settore Lavori Pubblici in data 9.03.2020 prot. 18282;
2. Che gli interventi edilizi da eseguire nella Sub-Area A – Arena Borghesi dovranno essere affidate ed eseguite ai sensi DLgs 50/2016 e s.m.i. comprensivi di eventuali modifiche semplificative del procedimento applicabili;
3. che l'intervento risulta particolarmente vantaggioso per il Comune di Faenza in quanto: la realizzazione attuata attraverso il soggetto attuatore consentirà di intervenire alla riqualificazione di un immobile di valore culturale importante per il comune e alla successiva cessione al comune;
4. Eventuali economie che derivassero dall'espletamento delle procedure per l'affidamento dei lavori e dai consuntivi economici finali non potranno scendere al di sotto dell'importo di monetizzazione determinata nei titoli edilizi. Qualora ciò accadesse, le suddette economie dovranno essere messe a competenza disposizione del Comune di Faenza.

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

Tra i suddetti componenti, nelle spiegate loro vesti, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 Quanto descritto in precedenza, oltre alle disposizioni dei seguenti articoli ed unitamente ai seguenti allegati:

- A1 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA: RELAZIONE TECNICA E RELAZIONI STORICHE (prot. 46381 del 26/06/2020)
- A2 - RELAZIONE SAGGI STRATIGRAFICI (prot. 67441 del 28/08/2019)
- A3 - RELAZIONE RETE FOGNARIA parcheggio Via Caffarelli (prot. 92683 del 29/11/2019)
- A4 – RENDER DI PROGETTO: Comparazione tra stato di fatto e proposte progettuali – vedute fotografiche e ricostruzioni fotorealistiche (prot. 67441 del 28/08/2019)
- A4B – RENDER DI PROGETTO: Area Scarico merci Via Caffarelli: Comparazione tra stato di fatto e proposte progettuali – vedute fotografiche e ricostruzioni fotorealistiche (prot. 46381 del 26.06.2020)
- A5A – COMPUTI METRICI delle opere in aree di interesse pubblico: sub-area A “Arena Borghesi” prot. 92683 del 29/11/2019)
- A5A.2 – COMPUTO METRICO A5A: analisi nuovi prezzi e preventivi richiesti (prot. 67441 del 28/08/2019)
- A5D – COMPUTI METRICI delle opere in aree di interesse pubblico: zona D “parcheggio Via Caffarelli” (depositato prot. 92683/2019)
- A5E – COMPUTI METRICI delle opere in aree di interesse pubblico: zona E “area ciclo-pedonale lato Viale Stradone” prot. 92683 del 29/11/2019)

A5R – COMPUTI METRICI delle opere in aree di interesse pubblico: RIEPILOGO GENERALE prot. 92683 del 29/11/2019)

A6 – Bozza Convenzione (depositato in data 13/07/2020)

A7 – Documentazione Catastale e Norme di RUE (prot. 67441 del 28/08/2019)

A8_Relazioni tecniche per il superamento delle barriere architettoniche (prot. 67441 del 28/08/2019)

A9_Verifica art. 26 “Obbiettivi di Qualità” Tav. P2 del RUE (prot. 92683 del 29/11/2019)

ELABORATI GRAFICI COMPLESSIVI

SDF1 - stato rilevato coincidente con stato legittimo autorizzato - planimetria P.T. complessiva sub aree A-B-C zone D-E (prot. 46384 del 26.06.2020)

SDF2 - stato rilevato coincidente con stato legittimo autorizzato – planimetria P.INT - P.1 – COPERTURE sub aree A-B-C (prot. 46384 del 26.06.2020)

SDF3 - stato rilevato coincidente con stato legittimo autorizzato – prospetti e sezioni (prot. 67441 del 28/08/2019)

SDF4 - stato rilevato coincidente con stato legittimo autorizzato – prospetti e sezioni (prot. 46384 del 26.06.2020)

SDF5 - stato rilevato coincidente con stato legittimo autorizzato – prospetti e sezioni (prot. 46384 del 26.06.2020)

SDF6 - stato rilevato coincidente con stato legittimo autorizzato – prospetti e sezioni (prot. 67441 del 28/08/2019)

SDF7 - stato rilevato coincidente con stato legittimo autorizzato – prospetti e sezioni (prot. 67441 del 28/08/2019)

PROG 1 - Aree oggetto dell'accordo di programma-stralci (prot. 67441 del 28/08/2019)

PROG 2 - PROGETTO planimetria P.T. complessiva sub aree A-B-C zone D-E (prot. 46384 del 26.06.2020)

PROG 3 - PROGETTO planimetria P.INT - P.1 – COPERTURE sub aree A-B-C (prot. 46384 del 26.06.2020)

PROG 4 - PROGETTO – prospetti e sezioni (prot. 67441 del 28/08/2019)

PROG 5 - PROGETTO – prospetti e sezioni ((prot. 46384 del 26.06.2020)

PROG 6 - PROGETTO – prospetti e sezioni (prot. 46384 del 26.06.2020)

PROG 7 - PROGETTO – prospetti e sezioni prot. 92683 del 29/11/2019)

PROG 8 - PROGETTO – prospetti e sezioni (prot. 92683 del 29/11/2019)

PROG 9 - PROGETTO – planimetria delle aree di scavo con profondità > 100 cm (prot. 67441 del 28/08/2019)

COMP 1 - planimetria P.T. complessiva sub aree A-B-C zone D-E (prot. 46384 del 26.06.2020)

COMP 2 - planimetria P.INT - P.1 – COPERTURE sub aree A-B-C (prot. 46384 del 26.06.2020)

COMP 3 - COMPARATIVA – prospetti e sezioni ((prot. 46384 del 26.06.2020)

COMP 4 - COMPARATIVA – prospetti e sezioni (prot. 46384 del 26.06.2020)

PROGETTO SUB AREA A

SUB AREA A – 1 – STRALCI ATTUATIVI (prot. 67441 del 28/08/2019)

SUB AREA A – SDF 1 – stato rilevato coincidente con stato legittimo approvato piante int-pt (prot. 67441 del 28/08/2019)

SUB AREA A – SDF 2 – stato rilevato coincidente con stato legittimo approvato piante p1, copertura (prot. 67441 del 28/08/2019)

SUB AREA A – DF – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (prot. 67441 del 28/08/2019)

SUB AREA A – P1 – PLANIMETRIA PROGETTO PIANO TERRA (prot. 46386 del 26.06.2020)

SUB AREA A – P2 – PLANIMETRIA PROGETTO PIANO INTERRATO (prot. 67441 del 28/08/2019)

SUB AREA A – P3 – PLANIMETRIA PROGETTO P1 (prot. 67441 del 28/08/2019)

SUB AREA A – P4 – PLANIMETRIA PROGETTO COPERTURA (prot. 67441 del 28/08/2019)

SUB AREA A – P5 – PROSPETTI E SEZIONI, PARTICOLARI COSTRUTTIVI TAV 1 (prot. 67441 del 28/08/2019)

SUB AREA A – P6 – PROSPETTI E SEZIONI, PARTICOLARI COSTRUTTIVI TAV 2 (prot. 46386 del 26.06.2020)

SUB AREA A – P7 – PROSPETTI E SEZIONI, PARTICOLARI COSTRUTTIVI TAV 3 (prot. 92684 del 29/11/2019)

SUB AREA A – P8 – PROSPETTI E SEZIONI TAV 4 (prot. 92684 del 29/11/2019)

SUB AREA A – C1 – COMPARATIVA PLANIMETRIE P INT - PT - P1 – COPERTURA (prot. 67441 del

28/08/2019)

SUB AREA A – C2 – COMPARATIVA PROSPETTI E SEZIONI TAV 1 (prot. 46386 del 26.06.2020)

SUB AREA A – C3 – COMPARATIVA PROSPETTI E SEZIONI TAV 2 (prot. 46386 del 26.06.2020))

SUB AREA A – FA – PROGETTO PLANIMETRIA FOGNATURE (prot. 67441 del 28/08/2019)

SUB AREA A – HA – PROGETTO PERCORSI ACCESSIBILI ai sensi del dm 236/89 e s.m.i. (prot. 67441 del 28/08/2019)

PROGETTO SUB AREA B

SUB AREA B – 1 – STRALCI ATTUATIVI (prot. 67441 del 28/08/2019)

SUB AREA B – SDF 1 – stato rilevato coincidente con stato legittimo approvato piante pt-p1-copertura (prot. 67441 del 28/08/2019)

SUB AREA B – DF – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (prot. 67441 del 28/08/2019)

SUB AREA B – P1 – PLANIMETRIA PROGETTO PT-P1-COPERTURA (prot. 92684 del 29/11/2019)

SUB AREA B – P2 – NUOVO VOLUME DI COLLEGAMENTO (prot. 92684 del 29/11/2019)

SUB AREA B – P3 – PROSPETTI E SEZIONI, PARTICOLARI COSTRUTTIVI (prot. 67441 del 28/08/2019)

SUB AREA B – P4 – PROSPETTI E SEZIONI, PARTICOLARI COSTRUTTIVI (prot. 46388 del 26.06.2020)

SUB AREA B – P5 – PROSPETTI E SEZIONI (depositato in data 28.11.2019)

SUB AREA B – P6 – PROSPETTI E SEZIONI (depositato in data 28.11.2019)

SUB AREA B – C1 – COMPARATIVA PLANIMETRIE PT - P1 – COPERTURA (prot. 92684 del 29/11/2019)

SUB AREA B – C2 – COMPARATIVA PROSPETTI E SEZIONI (prot. 46388 del 26.06.2020)

SUB AREA B – C3 – COMPARATIVA PROSPETTI E SEZIONI (prot. 92684 del 29/11/2019)

SUB AREA B – FB – PROGETTO PLANIMETRIA FOGNATURE (prot. 67441 del 28/08/2019)

SUB AREA B – HB – PROGETTO PERCORSI ACCESSIBILI ai sensi del dm 236/89 e s.m.i. (prot. 67441 del 28/08/2019)

PROGETTO SUB AREA C

SUB AREA C – 1 – STRALCI ATTUATIVI (prot. 67441 del 28/08/2019)

SUB AREA C – SDF 1 – stato rilevato coincidente con stato legittimo approvato piante int-pt (prot. 67441 del 28/08/2019)

SUB AREA C – SDF 2 – stato rilevato coincidente con stato legittimo approvato piante p1 copertura (prot. 67441 del 28/08/2019)

SUB AREA C – DF – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (prot. 67441 del 28/08/2019)

SUB AREA C – P1 – PLANIMETRIA PROGETTO PIANO TERRA (prot. 46385 del 26.06.2020)

SUB AREA C – P2 – PLANIMETRIA PROGETTO PIANO INTERRATO (prot. 67441 del 28/08/2019)

SUB AREA C – P3 – PLANIMETRIA PROGETTO P1 (prot. 46385 del 26.06.2020)

SUB AREA C – P4 – PLANIMETRIA PROGETTO COPERTURA ((prot. 46385 del 26.06.2020)

SUB AREA C – P5 – PROSPETTI E SEZIONI (prot. 67441 del 28/08/2019)

SUB AREA C – P6 – PROSPETTI E SEZIONI, PARTICOLARI COSTRUTTIVI ((prot. 46385 del 26.06.2020)

SUB AREA C – P7 – PROSPETTI E SEZIONI, PARTICOLARI COSTRUTTIVI ((prot. 46385 del 26.06.2020)

SUB AREA C – P8 – PROSPETTI E SEZIONI

SUB AREA C – C1 – COMPARATIVA PLANIMETRIE P INT - PT - P1 – COPERTURA (prot. 92684 del 29/11/2019)

SUB AREA C – C1 – COMPARATIVA PLANIMETRIE P INT - PT - P1 – COPERTURA ((prot. 46385 del 26.06.2020)

SUB AREA C – C2 – COMPARATIVA PROSPETTI E SEZIONI (prot. 46385 del 26.06.2020)

SUB AREA C – C3 – COMPARATIVA PROSPETTI E SEZIONI (prot. 46385 del 26.06.2020)

SUB AREA C – FC – PROGETTO PLANIMETRIA FOGNATURE ((prot. 46385 del 26.06.2020)

SUB AREA C – HC – PROGETTO PERCORSI ACCESSIBILI ai sensi del dm 236/89 e s.m.i. (prot. 46385 del 26.06.2020)

PROGETTO ZONA D

ZONA D – 1 – STRALCI ATTUATIVI (depositata prot. 70442/2019)

ZONA D – SDF1 – PLANIMETRIA STATO DI FATTO E SEZIONI STRADALI (prot. 92684 del 29/11/2019)

ZONA D – DF – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (prot. 67441 del 28/08/2019)

ZONA D – P1 – PLANIMETRIA PROGETTO, COMPARATIVA E SEZIONI STRADALI (prot. 46388 del 26.06.2020)

ZONA D – P2 – PROGETTO SEGNALETICA, AREE VERDI E RETI TECNOLOGICHE ((prot. 46388 del 26.06.2020)

ZONA D – FD – PROGETTO DI NUOVA SISTEMAZIONE DELLE BOCCHE DI LUPO E DELLE CADITOIE (prot. 46388 del 26.06.2020)

PROGETTO ZONA E

ZONA E – 1 – STRALCI ATTUATIVI (prot. 67441 del 28/08/2019)

ZONA E – DF – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (prot. 67441 del 28/08/2019)

ZONA E – P1 – PLANIMETRIE STATO DI FATTO E PROGETTO (prot. 92684 del 29/11/2019)

ZONA E – P2 – PROSPETTO E PARTICOLARI STATO DI FATTO E PROGETTO (prot. 67441 del 28/08/2019)

IMPIANTI

Tav_IE01_Supermercato (prot. 67441 del 28/08/2019)

Tav_IE02_Supermercato (prot. 67441 del 28/08/2019)

Tav_IE03_Supermercato (prot. 67441 del 28/08/2019)

Tav_IE04_ArenaBorghesi (prot. 67441 del 28/08/2019)

Tav_IE05_Ex Officina (prot. 67441 del 28/08/2019)

Tav_IP01_Illuminazione Pubblica (prot. 92686 del 29/11/2019)

Tav_IP02_Illuminazione Pubblica (prot. 92686 del 29/11/2019)

Tav_IAS_Arena Borghesi (prot. 92686 del 29/11/2019)

Tav_RCLE_Arena Borghesi (prot. 92686 del 29/11/2019)

Tav_RCLS_Arena Borghesi (prot. 92686 del 29/11/2019)

Tav_IR01_Supermercato (prot. 67441 del 28/08/2019)

Tav_IR02_Supermercato (prot. 67441 del 28/08/2019)

Tav_MO_Rel.tecnica EmiliaRom.2015_Supermercato (prot. 67441 del 28/08/2019)

Tav_MO_Rel.tecnica EmiliaRom.2015 EX OFFICINA-Completa (prot. 67441 del 28/08/2019)

Rel_V00_Bar (prot. 67441 del 28/08/2019)

Rel_V00_Arena Borghesi (prot. 67441 del 28/08/2019)

DOIMA _Arena Spettacolo “Borghesi” (prot. 92686 del 29/11/2019)

18-30LRT5_ACU (prot. 46386 del 26.06.2020)

ALL ACU-DOIMA sdf (prot. 46386 del 26.06.2020)

ALL ACU-DOIMA_prog (prot. 46386 del 26.06.2020)

Costituisce parte integrante e sostanziale della presente convenzione, che ha per oggetto l’attuazione della scheda di RUE “Accordo di Programma A.1 Area Arena Borghesi” e del sottoscritto accordo urbanistico citato al pto D delle premesse.

Art. 2 Il soggetto attuatore si obbliga per sé e/o propri aventi causa, nel rispetto delle specifiche riportate nel “considerato”, ad assumere integralmente a proprio carico gli impegni previsti nella scheda di RUE “Accordo di programma A.1 Area Arena Borghesi” e nel sottoscritto Accordo Urbanistico in particolare:

- affidare e realizzare gli interventi di cui alla lettera G sotto comma A, inerenti la Sub-Area A – Arena Borghesi, secondo il progetto approvato in sede di progetto unitario convenzionato prot. xxxx del xx/xx/xxxx; ad applicare, per gli interventi edilizi della sub-Area A – Arena Borghesi, quanto previsto dal D.Lgs 50/2016 e s.m.i comprensivi di eventuali modifiche semplificative del procedimento applicabili;
- fornire idonee fideiussioni a garanzia delle opere pubbliche oggetto del presente progetto unitario convenzionato;
- cedere gratuitamente al Comune di Faenza la Sub-Area A – Arena Borghesi una volta completati gli interventi edilizi ed espletati gli adempimenti burocratici amministrativi dovuti;

- attivare forme di divulgazione dell'iniziativa presso la collettività, i fruitori e gestori di tali spazi, informando e nel caso coordinandosi con l'Amministrazione comunale;

Art. 3 Le opere elencate nel pto G delle premesse dovranno essere eseguite secondo le tavole di progetto, elencate al pto I delle premesse e richiamate all'art. 1, e nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni riportate al punto L delle premesse, nonché in base alle indicazioni assunte. Il soggetto attuatore si impegna per sé e/o propri aventi causa ad eseguire, relativamente agli scarichi civili dei propri insediamenti, a norma di legge, i necessari allacciamenti alle infrastrutture pubbliche (Enel, Gas, Telecom, acquedotto, fognature, ecc.). Il soggetto attuatore riconosce al Comune di Faenza la facoltà di richiedere in corso d'opera, modifiche od integrazioni non sostanziali a tutte le opere che interessano le sub-Aree A-D-E.

Art. 4 Il soggetto attuatore si impegna e si obbliga per sé e/o propri aventi causa a:

- Per Sub-Area A – Arena Borghesi ad attivare le procedure del D.Lgs 50/2016 e smi comprensivi di eventuali modifiche semplificative del procedimento applicabili; dovute per l'affidamento delle opere relative agli interventi edilizi sulla stessa, in base a quanto descritto al punto G delle premesse, con la possibilità di individuare “lotto funzionali” o “lotti prestazionali”, come definito all'art. 3 comma 1 lettera qq e lettera ggggg del D.Lgs 50/2016 e smi, per permettere l'aggiudicazione anche con separata ed autonoma procedura, definito su base qualitativa, in conformità alle varie categorie e specializzazioni presenti o in conformità alle diverse fasi successive del progetto la cui realizzazione sia tale da assicurarne funzionalità, fruibilità e fattibilità indipendentemente dalla realizzazione delle altre parti, in tal caso si applica l'art. 35 del D.Lgs. n. 50/2016 e successive modificazioni ed integrazioni comprensivi di eventuali modifiche semplificative del procedimento applicabili;
- Per le Sub- Area D – Parcheggio Via Caffarelli e Sub-Area E – Pista Ciclopedonale Viale Stradone a richiedere, al momento del rilascio del titolo e comunque prima dell'inizio lavori, verbale per la consegna delle aree di proprietà comunale al fine di poter eseguire le opere previste dal progetto unitario approvato;
- per l'intero perimetro d'intervento e per le aree esterne allo stesso a comunicare, seguito del rilascio del progetto unitario, gli inizi lavori nel rispetto di quanto previsto all'art. 19 comma 2 L.R. 15/2013 e smi, anche per stralci funzionali, nel seguente ordine temporale: Sub-Area A – Arena Borghesi, Sub-Area B – Ex Officina, Sub-Area E – Pista Ciclopedonale Viale Stradone, Sub- Area D – Parcheggio Via Caffarelli e Sub-Area C – Supermercato, gli stessi possono anche essere comunicati contemporaneamente;
- Per Sub-Area A – Arena Borghesi a completare i lavori indicativamente in gg. 360 naturali e consecutivi a partire dalla data di rilascio del permesso di costruire compresi i tempi per la gara di appalto pubblico ai sensi del D.Lgs 50/2016 e smi comprensivi di eventuali modifiche semplificative del procedimento applicabili.
- Per Sub-Area A – Arena Borghesi al termine dei lavori entro 90 giorni naturali e consecutivi dovranno essere espletate tutte le procedure previste dal D.Lgs 50/2016 e smi comprensivi di eventuali modifiche semplificative del

procedimento applicabili, a conclusione dei lavori, collaudi, fino al deposito della SCEA ai sensi dell'art. 23 della L.R. 15/2013 e smi.

- Per Sub-Area A – Arena Borghesi a cedere gratuitamente, entro 30 giorni dal deposito della SCEA, al Comune di Faenza e senza alcun onere per lo stesso, l'immobile definito "Arena Borghesi" e la relativa area di pertinenza della superficie catastale di 1.175 mq;
- Per le Sub- Area D – Parcheggio Via Caffarelli e Sub-Area E – Pista Ciclopedonale Viale Stradone, a realizzare le opere su aree di proprietà, comunale, come risulta negli elaborati di progetto entro e non oltre 3 anni dal rilascio del titolo.; a riconsegnare al termine dei lavori previo deposito di relazione di regolare esecuzione della direzione lavori, collaudi e comunicazione di fine lavori ai sensi dell'art. 23 della L.R. 15/2013 e smi. Le due sub-Aree potranno avere tempi diversi di ultimazione e riconsegna in base agli stralci funzionali previsti;
- Per le Sub-Area B – Ex Officina e Sub-Area C – Supermercato, a realizzare le opere su aree di proprietà privata come risulta negli elaborati di progetto unitario approvato entro e non oltre 6 anni dal rilascio del titolo comprensivo del deposito della SCEA ai sensi dell'art. 23 della L.R. 15/2013 e smi. Antecedentemente alla scadenza del titolo edilizio originario, si intende possibile pertanto fin da ora comunicare la proroga necessaria a raggiungere il termine di 6 anni, fermo restando i necessari presupposti di conformità urbanistica.

Art. 5 Il soggetto attuatore si impegna per sé e/o propri aventi causa alla riparazione, gestione, custodia e manutenzione del verde pubblico per la durata di due anni dall'avvenuto collaudo delle opere, garantendo tale adempimento con fideiussione bancaria o assicurativa (agenzia assicurativa riconosciuta a livello nazionale) a prima richiesta e con esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale di Euro 13.000 € + iva di legge (pari al 50% importo realizzazione verde pubblico) secondo quanto previsto dal disciplinare del verde pubblico.

In alternativa alla garanzia fideiussoria, il Soggetto attuatore potrà presentare apposito contratto con operatore nel settore, avente durata di almeno due anni, dalla data del collaudo, preventivamente validato dal competente Servizio del Settore LLPP dell'URF.

Art. 6 A garanzia di tutti gli obblighi assunti e descritti nella presente convenzione il soggetto attuatore, per sé e/o propri aventi causa, deposita presso l'Amministrazione Comunale, all'atto di stipulazione della presente convenzione, fideiussioni bancaria o assicurativa (agenzia assicurativa riconosciuta a livello nazionale) a prima e semplice richiesta e con la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, di un importo complessivo di € 772.260,54 a cui va aggiunta iva di legge, a garanzia del costo integrale delle seguenti opere:

- a) Sub-Area A – Arena Borghesi: opere previste da scheda: 463.163,66 € + iva di legge;
- b) Sub-Area A – Arena Borghesi: opere extra previsione scheda: 79.185,25 € + iva di legge;
- c) Sub-Area D – Parcheggio Via Caffarelli: opere previste scheda: 17.276,01 € + iva di legge;
- d) Sub-Area D – Parcheggio Via Caffarelli: opere extra previsione scheda: 184.976,21 € + iva di legge;
- e) Sub-Area E – Pista Ciclopedonale Viale Stradone: opere previste scheda: 27.659,41 € + iva di legge;

Le fideiussioni, che corrispondono al 100% dei lavori da eseguire nelle Sub-Area A-D-E, dovranno espressamente prevedere la rinuncia alle eccezioni di cui all'art. 1945 del Codice

Civile.

La fideiussione della sub-Area A – Arena Borghesi di complessivi Euro 542.348,91 a cui va aggiunta iva di legge, dovrà rimanere valida ed operante fino alla data di stipulazione dell'atto di cessione gratuita dell'area pubblica di cui al precedente articolo 4; Le fideiussioni della sub-Area D – parcheggio Via Caffarelli e sub-Area E – Pista Ciclopedonale Viale Stradone di complessivi dovranno rimanere valide ed operanti fino alla data di collaudo (articolo 4) delle opere descritte al G delle premesse;

Detta garanzia fidejussoria potrà essere escussa dal Comune di Faenza in caso di mancata esecuzione delle opere descritte alla lettera G delle premesse, in caso di inadempienza dei termini di cui al successivo art. 11, in caso di esecuzione di opere non collaudabili, mancata cessione delle aree e nel caso di mancato rispetto di ogni ulteriore obbligo previsto dal presente atto.

Le fideiussioni potranno essere ridotte una sola volta per il 50% dell'importo a seguito della realizzazione di almeno il 50% delle opere previste in progetto, da verificare da parte dei competenti uffici comunali su richiesta dei lottizzanti. In caso di collaudo non favorevole il soggetto attuatore si impegna ed obbliga per sé e/o propri aventi causa ad effettuare, entro sei mesi dallo stesso, i lavori necessari al fine di ottenere collaudo favorevole.

Art. 7 La conclusione delle opere e la fine lavori sarà gestita in base agli stralci funzionali di cui alla lettera M delle premesse e punto XVIII dei considerato, e alle relative norme di riferimento in base all'intervento, in particolare:

- Stralcio Funzionale A.1 e A.2 all'interno della Sub-Area A – Arena Borghesi – collaudo e conclusione opere ai sensi del D.Lgs 50/2016 e s.m.i. comprensivi di eventuali modifiche semplificative del procedimento applicabili, e deposito della segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità ai sensi dell'art. 23 L.R. 15/2013 e smi;
- Stralcio Funzionale B.1, B.2 e B.3 all'interno della Sub-Area B – Ex Officina – segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità ai sensi dell'art. 23 L.R. 15/2013 e smi;
- Stralcio Funzionale C.1, C.2, C.3 e C.4 all'interno della Sub-Area C – Supermercato segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità ai sensi dell'art. 23 L.R. 15/2013 e smi;
- Stralcio Funzionale D.1 e D.2 all'interno della Sub- Area D – Parcheggio Via Caffarelli deposito di relazione di regolare esecuzione della direzione lavori, collaudi e comunicazione di fine lavori ai sensi dell'art. 23 della L.R. 15/2013 e smi.;
- Stralcio Funzionale E.1 e E.2 all'interno della Sub-Area E – Pista Ciclopedonale Viale Stradone deposito di relazione di regolare esecuzione della direzione lavori, collaudi e comunicazione di fine lavori ai sensi dell'art. 23 della L.R. 15/2013 e smi.

Gli stralci funzionali soggetti a collaudo dovranno rispettare quanto previsto all'art. 102 del D.Lgs 50/2016 e smi comprensivi di eventuali modifiche semplificative del procedimento applicabili. Il collaudo sarà effettuato, anche in corso d'opera da un libero professionista abilitato (collaudatore esterno) che sarà incaricato dall'Amministrazione e scelto collegialmente tra la stessa e il Soggetto Attuatore, tra una terna di nominativi che il Soggetto Attuatore stesso potrà richiedere agli ordini professionali o tra una lista di professionisti che potrà essere fornita dall'Amministrazione. Le spese professionali ed ogni altro onere per il collaudo sono a carico del Soggetto Attuatore. La nomina dovrà comunque avvenire in tempi utili anche in riferimento alla modalità del collaudo in corso d'opera.

Fino alla data della citata cessione gratuita successiva all'avvenuto collaudo, la gestione, la manutenzione e la custodia di tutte le opere restano a carico della Ditta Lottizzante e/o

propri aventi causa.

Art. 8 Le opere di cui alla lettera G delle premesse, potranno subire lievi modifiche finalizzate ad una migliore organizzazione progettuale e/o adeguamento degli impianti, tali modifiche saranno da approvarsi con la sola variazione del Permesso di Costruire e/o altro provvedimento vigente al momento della trasformazione senza modificare la presente convenzione. Dette variazioni dovranno comunque essere riportate negli elaborati della variante finale ed allegati alla pratica di collaudo finale.

Art. 9 Il Comune di Faenza si impegna sin da ora a mettere a disposizione del soggetto attuatore le aree di sua proprietà necessarie per la realizzazione delle opere. Ogni responsabilità derivante dalla realizzazione delle opere anche per eventuale responsabilità civile verso terzi per danni a cose o a persone, è a totale carico del soggetto attuatore, il quale si impegna a mantenere totalmente indenne il Comune di Faenza da qualsiasi richiesta anche risarcitoria. Il Soggetto attuatore si impegna e si obbliga per sé e per i propri aventi causa all'esecuzione dei lavori suddetti nel rispetto delle norme di sicurezza e di tutela dei lavoratori anche in campo previdenziale. Per le opere di competenza (strade, verde pubblico e segnaletica) da realizzare in aree comunali (aree pubbliche) va formalizzato tra il Settore Lavori Pubblici e la Direzione Lavori, prima dell'esecuzione dei lavori, un apposito verbale di consegna delle superfici interessate dagli interventi stessi. Gli interventi da eseguirsi nelle sub-Area D e Sub- Area E non sono soggetti alla richiesta di esecuzioni scavo su suolo pubblico prevista dal settore lavori pubblici. Dovrà essere concordato con il settore polizia municipale le modifiche alla viabilità durante il cantiere nelle sub-Area D e Sub-Area E.

Art. 10 Il soggetto attuatore si impegna per se e/o per propri aventi causa:

- ad utilizzare i fondi disponibili, meglio definiti ai punti VII e IX dei considerato, per la realizzazione delle opere sulla base dei progetti allegati alla presente convenzione e di quelli che saranno redatti successivamente;
- a riconoscere al Comune di Faenza la facoltà di richiedere in corso d'opera modifiche e/o integrazioni non sostanziali delle opere;
- a riconoscere che tutte le opere che saranno realizzate su area di proprietà comunale, successivamente all'avvenuta approvazione del collaudo, diverranno, senza alcun onere per il Comune di Faenza, di esclusiva proprietà comunale rinunciando ora per allora ad accampare diritti o richieste di ogni genere.

Art. 11 il soggetto attuatore, nell'esercizio della facoltà riconosciuta agli stessi dall'art. 16, c. 2, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m. e i., ha proposto di realizzare direttamente tutte le opere richieste dalla scheda di progetto di RUE, è quelle proposte e approvate dall'accordo urbanistico sottoscritto in data 18/04/2019 così suddivise:

- a) Sub-Area A – Arena Borghesi: opere previste da scheda: 463.163,66 € + iva di legge;
- b) Sub-Area A – Arena Borghesi: opere extra previsione scheda: 79.185,25 € + iva di legge;
- c) Sub-Area D – Parcheggio Via Caffarelli: opere previste scheda: 17.276,01 € + iva di legge;
- d) Sub-Area D – Parcheggio Via Caffarelli: opere extra previsione scheda: 184.976,21 € + iva di legge
- e) Sub-Area E – Pista Ciclopedonale Viale Stradone: opere previste scheda: 27.659,41 € + iva di legge;

con un impegno economico totale di Euro 772.260,54 a cui va aggiunta iva di legge, secondo la quantificazione risultante dai computi metrici (tav. A5A, A5D, A5E, A5R), vistati dal Settore Lavori Pubblici in data 9.03.2020 prot. 18282. L'intervento risulta particolarmente vantaggioso per il Comune di Faenza in quanto: la realizzazione attuata attraverso il soggetto attuatore consentirà di intervenire in tempi rapidi anticipatamente

e/o contestualmente con la riqualificazione degli edifici privati;

Art.12 Ferme restando le sanzioni previste dalla legge 47/85, per ogni altra inosservanza a quanto riportato nella presente convenzione, il soggetto attuatore garantisce con le fidejussioni bancarie e/o assicurative di cui all'art. 6 al Comune di Faenza, esclusivamente a titolo di penale, una somma pari al 10% dell'importo complessivo ivato. Detta fideiussione, nel limite del 10%, pari a € 77.226,05 + iva di legge, dovrà rimanere valida e operante fino a due anni dopo la data di stipulazione dell'atto di cessione gratuita della Sub-Area A e potrà essere escussa dal comune di Faenza nei seguenti casi:

- 2 % (Euro 15.454,21 + iva di legge) conclusione delle opere previste nella Sub-Area A Arena Borghesi oltre i tempi fissati all'Art. 4;
- 2 % (Euro 15.454,21 + iva di legge) conclusione delle opere previste nella Sub-Area D Parcheggio Via Caffarelli oltre i tempi fissati all'Art. 4;
- 2 % (Euro 15.454,21 + iva di legge) conclusione delle opere previste nella Sub-Area E pista ciclopedonale Viale Stradone oltre i tempi fissati all'Art. 4;
- 5 % (Euro 38.613,03 + iva di legge) mancato rispetto di ogni altro obbligo previsto dal presente atto per sub-Area A-D-E;
- 2 % (Euro 15.454,21 + iva di legge) mancata ultimazione dei lavori nella Sub-Area A Arena Borghesi oltre i tempi fissati all'Art. 4;
- 2 % (Euro 15.454,21 + iva di legge) mancata ultimazione dei lavori nella Sub-Area D Parcheggio Via Caffarelli oltre i tempi fissati all'Art. 4;
- 2 % (Euro 15.454,21 + iva di legge) mancata ultimazione dei lavori nella Sub-Area E pista ciclopedonale Viale Stradone oltre i tempi fissati all'Art. 4;
- 10% (Euro 77.226,05 + iva di legge.01) se entro 6 (sei) mesi dalla data di collaudo con esito non favorevole non è richiesta la visita di collaudo definito per Sub-Area A-D-E.

Art. 13 Negli atti di trasferimento di proprietà delle aree e delle unità immobiliari comprese nelle aree di intervento dovrà essere espressamente richiamata, a farne parte integrante, la presente Convenzione e pertanto le sue prescrizioni dovranno espressamente essere trascritte presso i registri immobiliari.

Art. 14 Ogni spesa relativa al presente atto, come ogni altra incombenza fiscale, se ed in quanto dovuta, sono a totale carico della Ditta Lottizzante.

Art. 15 Qualunque controversia relativa al presente Atto sarà sottoposta all'esclusiva competenza del Foro di Ravenna.

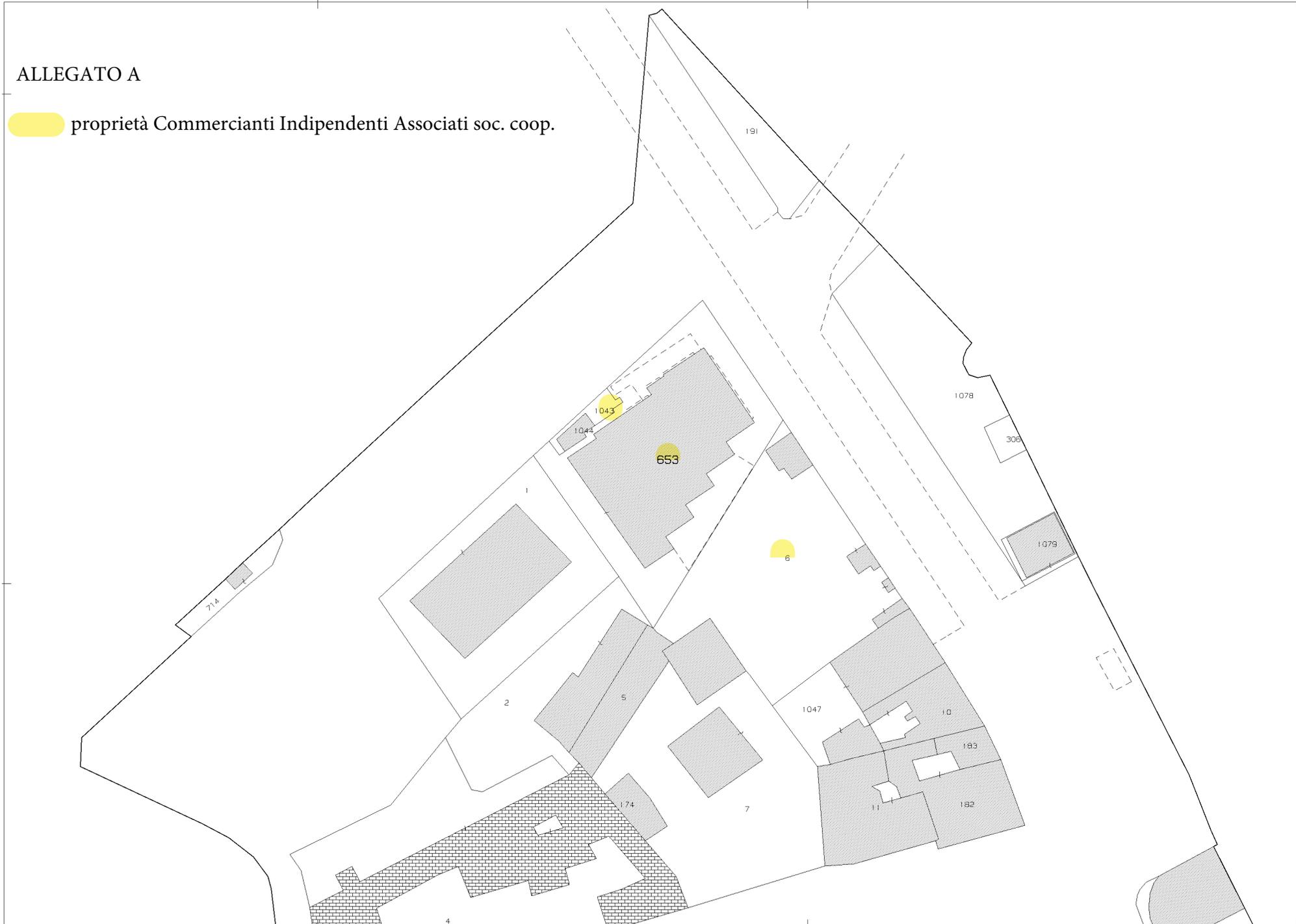
ALLEGATO A

 proprietà Commercianti Indipendenti Associati soc. coop.

N=-27700

E=9700

1 Particella: 653



27-Ago-2019 10:49:12
Prot. n. T55192/2019

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

Comune: FAENZA
Foglio: 172 All: A