

R12

**UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA**  
**Comune di Faenza**

**Studio Tecnico geom.CAVINA-MONTEVECCHI**

corso Matteotti 27  
Faenza

**arch.PAGANI**

fax 0546-680247

tel.0546-28197

**PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO**  
**Ex art. 4 L.R. 24/2017 DELL'AREA DENOMINATA**  
**"Via S.Orsola-Via Emilia" Ambito 02 del PSC**

**UBICAZIONE: Via S.Orsola**

**PROPONENTE**

**NATURLANDIA S.N.C.**  
**di Bucci Stefano e Bentini Giovanni**

**Bozza Convenzione**

Foglio 145 Mappali 180parte-188parte-169parte-328parte-320parte-40  
319parte-202parte-337parte-175-174parte-189parte  
Foglio 144 Mappali 122parte-171parte-170parte-140parte-141parte  
139parte-138parte-163parte-167parte-137parte-228parte  
Foglio 145 Mappala 114parte  
Foglio 145 Mappali 213parte-341parte-177parte-178parte-47parte  
Foglio 145 Mappali 187parte-191parte  
Foglio 143 Mappala 477parte-143parte

Con la consulenza specialistica di:

**TOPOGRAFIA**

-Studio Tecnico Topografico  
Pier Luigi Donadini Geometra

**GEOLOGIA**

-Dot. Geol. Marabini Stefano

**INDAGINI ACUSTICHE-AMBIENTALI-WALSAT**

-Ing. Conil Franca

**RETI DI FOGNATURA ACQUE BIANCHE  
E NERE - LAMAZIONI - IDRAULICA**

-Prima Ingegneria srl  
Ing. Balotti Carlo

**RETE ACQUEDOTTO - RETE GAS**

-Prima Ingegneria srl  
Ing. Balotti Carlo

**PROGETTISTA**

**ILLUMINAZIONE PUBBLICA E PRIVATA**

-Energia Studio di  
Progettazione Implantistica  
P.L. Rambelli Giuliano

**STUDIO DEL TRAFFICO**

-Ing. Longhi Simona

**ACCORDO OPERATIVO AVENTE VALENZA DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
DELL'AREA DENOMINATA AMBITO VIA S. ORSOLA  
SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA**  
(ai fini ed effetti dell'Art.28 bis del DPR 380/01 e s.m.i.  
- ex Art. 18 LR 47/78, Art. 31 LR 20/2000 e smi)

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 e Partita I.V.A 00357850395, in persona di LUCIO ANGELINI, nato a Rimini il 3/01/1964, in qualità di DIRIGENTE del Settore Territorio, domiciliato per la carica presso la sede di Faenza in Via Zanelli n.4, autorizzato a questo atto in nome e per conto dell'Ente stesso come da incarico conferito con Decreto del Presidente dell'Unione della Romagna Faentina n. 27/2019 (ai sensi dell'Art.107 del D.Lgs n.267/2000);

e

- “**NATURLANDIA SNC DI BUCCI STEFANO E BENTINI GIOVANNI**”

di seguito denominato SOGGETTO ATTUATORE, intendendo anche come tale anche ogni futuro avente causa;

**PREMESSO**

- a) che a seguito della pubblicazione della Deliberazione C.URF. n. 8 del 30/01/2019 avente ad oggetto “Invito alla presentazione di proposte costituenti manifestazione di interesse ai sensi dell'Art. 4 L.R. 24/2017”, la Società “Naturlandia snc” ha presentato in data 17/05/2019 con Prot. 34958 una propria proposta di intervento per dare immediata attuazione a parte delle previsioni del PSC riferite all'Ambito 02 “Via S. Orsola – Via Emilia” su parte del terreno di proprietà definendo una superficie territoriale di intervento pari a circa mq. 26.000,00 composta da circa mq. 17.200,00 di area privata e da circa mq. 8.800,00 di area corrispondente ad 1/3 della St, per spazi collettivi (maggiore della quota richiesta dal PSC) costituiti da verde pubblico attrezzato e da un piccolo parcheggio pubblico alberato. L'area privata pari a circa mq. 17.200,00 prevede una SUL residenziale massima complessiva (pubblica e privata) pari a mq. 5.575,00 in linea con le indicazioni del PSC che definisce un indice edificatorio rapportato alla superficie territoriale coinvolta. A compensazione della quota di SUL premiale calcolata secondo i parametri definiti dal PSC viene proposta la cessione di area per servizi pubblici “a distanza” identificata in mq. 16.875,00 di terreno destinato a campo da golf. Con riferimento alla cessione all'Amministrazione



Comunale della quota del 20% della Superficie Fondiaria all'interno dell'area di intervento quale concorso all'attuazione di politiche per l'offerta abitativa sociale, la Società "Naturlandia snc" ha avanzato la proposta di una cessione "a distanza", di uguale o maggior valore, da definirsi in sede di Accordo Operativo.

In tale proposta di intervento vengono poi definiti i nuovi servizi strategici al servizio della collettività costituiti da opere pubbliche delineate nel PSC quali:

- allargamento della sede stradale della Via S. Orsola nel tratto compreso tra l'incrocio con la Via Celle e l'incrocio con la Via Graziola lungo circa ml. 1.430,00 (comprensivo anche di tratto pertinente l'Ambito 01 di PSC), con rizezionamento dei fossi stradali a cielo aperto fatta esclusione di situazioni puntuali;
- fascia di terreno da cedere per futura pista ciclo pedonale di larghezza minima pari a ml. 5,00, posta a fianco del tratto della Via S. Orsola di cui sopra;
- estensione della rete fognaria acque nere fino all'area di intervento e prolungata per servire il vicino complesso residenziale esistente;

- b) che la proposta di intervento di cui alla precedente lettera a) è stata selezionata ed approvata con atto C.URF n. 2 del 28/02/2020 autorizzando in tal modo la presentazione del relativo Accordo Operativo;
- c) che con riferimento alla planimetria "Allegato A", parte integrante del presente atto, la Società "Naturlandia snc" risulta proprietaria del terreno ubicato in Faenza Via S. Orsola identificata da tratteggio blu all'interno del quale viene individuata l'area necessaria all'attuazione dell'intervento in oggetto delimitata con tratteggio rosso, distinta al Catasto Terreni al Foglio 145 Mappali 190 parte, 188 parte, 169 parte, 328 parte, 320 parte, 319 parte, 202 parte, 337 parte, 175, 174 parte 189 parte, 40;
- d) che il terreno descritto alla precedente lettera c) risulta destinato dal vigente PSC in "Ambito di nuova previsione di insediamenti prevalentemente residenziali" ed inserito all'interno del perimetro dell'Ambito 02 "Via S. Orsola – Via Emilia" evidenziato con perimetro rosso nella planimetria "Allegato A", inoltre il RUE vigente identifica tale area come "Ambiti sottoposti a POC" di cui all'Art. 32.5 delle N.d.A.;
- e) che la Società "Naturlandia snc" in virtù del contratto preliminare in data \_\_\_\_\_ registrato a Faenza il \_\_\_\_\_ e trascritto a Ravenna \_\_\_\_\_ ha acquistato dalla "Società Agricola Le Cicogne srl" con sede in Faenza (RA) C.so Garibaldi n. 1, una fascia di terreno catastalmente censita al N.C.T. del Comune di Faenza al Foglio 144 Mappali 122 parte, 171 parte, 170 parte, 140 parte, 141 parte, 139 parte, 138 parte, 168 parte, 167 parte, 137 parte, 228 parte ed al Foglio 145 Mappale 114 parte, della superficie pari a circa mq. 4.164,00 identificata con campitura azzurra nella planimetria "Allegato A", necessaria per la realizzazione dell'allargamento di un tratto della Via S. Orsola; **il frazionamento di tale porzione di terreno dovrà essere redatto a conclusione della realizzazione delle opere con eventuale rettifica della superficie, tale atto si allega alla presente come "Allegato B";**

- f) che con riferimento alla planimetria “Allegato A” il Comune di Faenza risulta proprietario oltre che dell’attuale sede stradale della Via S. Orsola, anche di una porzione di area necessaria al suo adeguamento come previsto da progetto, catastalmente censita al N.C.T. al Foglio 145 Mappali 213 parte, 341 parte, 177 parte, 178 parte, 47 parte della superficie pari a circa mq. 2.536,00 identificata con campitura arancione;
- g) che sempre con riferimento alla planimetria “Allegato A” vengono identificate anche le proprietà che prestano il loro consenso alla realizzazione delle opere di tombinamento necessarie all’allargamento della sede stradale in situazioni puntuali, in quanto proprietarie nella misura del 50% dell’attuale fosso stradale.
- h) che la società “Naturlandia snc” è venuta nella determinazione di presentare attraverso la pratica edilizia Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ il presente Accordo Operativo (A.O.) che assume valenza ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) cui attribuire valore di concessione edilizia ai sensi dell’Art. 31 comma 5 L.R. 20/2000 s.m.i. allo scopo di definire nel dettaglio l’assetto urbanistico degli spazi pubblici e privati a destinazione residenziale, comprese tutte le infrastrutture strategiche a servizio della collettività proposte in sede di Manifestazione di Interesse descritta alle precedenti lettere a) e b);
- i) che il progetto di Accordo Operativo descritto alla precedente lettera h) è corredato dai seguenti elaborati:
- |           |                                                                               |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Tav R1    | Previsione degli Strumenti Urbanistici Comunali Vigenti: Stralci Cartografici |
| Tav R2    | Relazione Illustrativa                                                        |
| Tav R3    | Relazione Normativa Tecnica di Attuazione                                     |
| Tav R4    | Relazione Geologica                                                           |
| Tav R5    | Valutazione previsionale di Clima Acustico                                    |
| Tav R6    | Studio del Traffico                                                           |
| Tav R7    | Valutazione di Sostenibilità Ambientale                                       |
| Tav R7a   | Sintesi non Tecnica                                                           |
| Tav R8    | Computo metrico Opere Pubbliche-Urbanizzazione                                |
| Tav R8a   | Computo metrico Opere Pubbliche-Adeguamento Via S.Orsola                      |
| Tav. R.8b | Quadro economico riepilogativo delle opere di urbanizzazione                  |
| Tav R.9   | Cronoprogramma interventi                                                     |
| Tav R.10  | Titoli di Proprietà – documentazione catastale                                |
| Tav. R.11 | Relazione Economica Finanziaria                                               |
| Tav. R.12 | Bozza Convenzione                                                             |
| Tav. A1   | Inquadramento Territoriale                                                    |
| Tav. A2   | Inquadramento Fotografico                                                     |
| Tav. A3   | Progetto – Assetto generale                                                   |
| Tav. AU1a | Rilievo Stato Attuale – Tratto A                                              |



Tav. AU1b	Rilievo Stato Attuale – Tratto B
Tav. AU1c	Sezioni Ambientali Attuali– Tratto A e B
Tav. AU2	Rendering di progetto
Tav. AU2a	Progetto Planimetria – Tratto A
Tav. AU2b	Progetto Planimetria – Tratto B
Tav. AU2c	Sezioni Ambientali di Progetto – Tratto A e B
Tav. AU3	Individuazione Aree Pubbliche e Private
Tav. AU4	Standard
Tav. AU5	Progetto – Particolari pacchetti
Tav. AU6	Schemi Tipologici dei fabbricati
Tav. AU7	Progetto del Verde
Tav. AU8	Recinzioni
Tav. AU9a	Segnaletica Stradale: Stato Attuale
Tav. AU9b	Segnaletica Stradale: Progetto
Tav. AU10	Numerazione Civica
Tav. AU11	Rete Enel
Tav. AU12	Allaccio Rete Telecom
Tav. AU13	Allaccio Rete Gas
Tav. AU14	Allaccio Rete Acquedotto
Tav. AU15	Allaccio Rete Fognaria Nera
Tav. AU16	Reti di Fognatura Acque Bianche
Tav. AU17	Bacini di Laminazione Aree Pubbliche e Private
Tav. AU18	Relazione Tecnica Illustrativa Idraulica
Tav. AU19	Relazione sulla Compatibilità Idraulica
Tav. AU20a	Illuminazione pubblica relazione tecnica
Tav. AU20b	Planimetria Illuminazione Area Pubblica
Tav. AU21a	Illuminazione strada privata – Relazione tecnica
Tav. AU21b	Planimetria Illuminazione Viabilità Privata
Tav. AV1	Adeguamento via S.Orsola: Rilievo – Planimetria generale
Tav. AV1a	Adeguamento via S.Orsola: Rilievo - Sezioni Ambientali
Tav. AV1b	Adeguamento via S.Orsola: Rilievo - Sezioni Ambientali
Tav. AV1c	Adeguamento via S.Orsola: Rilievo - Sezioni Ambientali
Tav. AV1d	Adeguamento via S.Orsola: Rilievo - Sezioni Ambientali
Tav. AV2	Adeguamento via S.Orsola: Progetto – Planimetria generale
Tav. AV2a	Adeguamento via S.Orsola: Progetto – Sezioni Ambientali
Tav. AV2b	Adeguamento via S.Orsola: Progetto – Sezioni Ambientali
Tav. AV2c	Adeguamento via S.Orsola: Progetto – Sezioni Ambientali
Tav. AV2d	Adeguamento via S.Orsola: Progetto – Sezioni Ambientali

Tav. AV3	Adeguamento via S.Orsola: Comparato – Planimetria generale
Tav. AV3a	Adeguamento via S.Orsola: Comparato – Sezioni Ambientali
Tav. AV3b	Adeguamento via S.Orsola: Comparato – Sezioni Ambientali
Tav. AV3c	Adeguamento via S.Orsola: Comparato – Sezioni Ambientali
Tav. AV3d	Adeguamento via S.Orsola: Comparato – Sezioni Ambientali
Tav. AV4	Adeguamento via S.Orsola: Relazione di Compatibilità Idraulica

j) che il progetto di Accordo Operativo di cui alla precedente lettera i) è stato sottoposto al parere dei seguenti organi ed enti che ne hanno approvato i contenuti per quanto di competenza:

- **Hera SpA** parere in merito al servizio raccolta rifiuti del 17/07/2020;
- **TIM SpA** parere sulle infrastrutture per reti di telecomunicazioni Prot. PNL 080426 del 12/06/2020;
- **Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale** – Definizione del tirante Idrico – Prot. 8292 del 14/07/2020
- **Comune di Faenza** – Settore Affari Generali – Visto e numerazione civica del 25/06/2020
- **Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio** – parere nella seduta del \_\_\_\_\_
- **Tavola Tecnico Intersettoriale delle Politiche Comunali per la sicurezza urbana del Comune di Faenza** – Verbale seduta del \_\_\_\_\_

k) che per l'acquisizione dei pareri di altri Enti competenti è stata indetta dall'Unione della Romagna Faentina apposita Conferenza dei Servizi in data \_\_\_\_\_ della quale si riportano i pareri conclusivi:

- **Comune di Faenza- Settore Lavori Pubblici** \_\_\_\_\_
- **Hera SpA** – Reti di Fognatura – Acquedotto – Laminazione Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_
- **Enel Distribuzione** parere Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_
- **AUSL** parere Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_
- **ARPAE** Parere Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

#### **CONSIDERATO**

l) che il progetto è stato redatto nel rispetto della legislazione vigente ed in conformità alla proposta di intervento approvata con atto C.URF. n. 2/2020 di cui alle precedenti lettere a) e b);

m) che con riferimento alla quota del 20% della Superficie Fondiaria interna all'area di intervento da cedere all'Amministrazione Comunale quale concorso all'attuazione delle politiche per l'offerta abitativa sociale, la Società "Nатурlandia snc" ha perfezionato il proprio impegno alla cessione "a distanza" allegato al presente Accordo Operativo, consistente nell'individuazione di una o più unità abitative individuate in accordo con l'Amministrazione Comunale su specifica proposta avanzata dalla stessa Società, aventi caratteristiche dimensionali e di localizzazione idonee ad essere immessa nell'offerta abitativa sociale, aventi valore uguale o maggiore rispetto al valore della quota di terreno che si sarebbe dovuta cedere all'interno dell'area di intervento formalmente certificata da apposita perizia di stima allegata al presente Accordo Operativo;



- n) che costituisce parte integrante della presente convenzione la planimetria di progetto “Allegato C” che identifica le caratteristiche del progetto di Accordo Operativo in oggetto che risulta avere una superficie di intervento pari a circa mq. 26.000,00 di St così definita:
- AREA PRIVATA (lotti residenziali, viabilità) pari a circa mq. 17.200,00 identificata con campitura rossa nella planimetria “Allegato C”;
  - AREA PUBBLICA (verde pubblico attrezzato per spazi collettivi, parcheggio alberato, viabilità) pari a circa mq. 8.800,00 identificata con campitura azzurra nella planimetria “Allegato C” maggiore della quota richiesta dal PSC corrispondente ad 1/3 della Superficie Territoriale;
  - AREA PER SERVIZI A DISTANZA (campo da golf) mq. 16.875,00 identificata con tratteggio rosso nella planimetria “Allegato C” da cedersi a fronte dell’utilizzo di una quota di SUL premiale pari a circa mq. 375,00 secondo i parametri del PSC;
- o) che sempre con riferimento alla planimetria “Allegato C”, vengono identificate quelle che sono le aree necessarie all’adeguamento della Via S. Orsola nel tratto compreso dall’incrocio della Via Graziola all’incrocio con la Via Celle per una lunghezza di circa ml. 1.430,00 da cedere gratuitamente all’Amministrazione Comunale così definite:
- ALLARGAMENTO FINO A ML. 6,50 DELLA SEDE STRADALE circa mq. 4.679,00 identificata con campitura grigia nella planimetria “Allegato C”;
  - AREA A VERDE PERMEABILE fiancheggiante il tratto in oggetto della Via S. Orsola avente larghezza minima pari a ml. 5,00, per la futura realizzazione della pista ciclo-pedonale, circa mq. 7.067,00 identificata con campitura verde nella planimetria “Allegato C”;
- p) che nella planimetria di progetto “Allegato C” è evidenziata con campitura gialla l’area esterna al perimetro di intervento necessaria alla realizzazione del bacino di laminazione pertinente l’area privata fisicamente e spazialmente connessa alla sostenibilità ambientale dell’intervento in progetto;
- q) che costituisce parte integrante della presente convenzione anche la planimetria di progetto “Allegato D” che identifica all’interno dell’area pubblica di complessivi mq. 8.800,00 circa, quelli che sono gli standard pubblici così definiti:
- parcheggio alberato circa mq. 1.525,00 identificato con tratteggio azzurro;
  - area a verde attrezzato circa mq. 4.123,00 identificata con tratteggio verde.
- Lo standard pubblico di progetto costituito dal parcheggio alberato e dal verde attrezzato più sopra descritti, avente una superficie complessiva pari a circa mq. 5.648,00, risulta eccedente rispetto alla quota richiesta corrispondente a 30 mq./100 mc. Tale eccedenza risulta pari a circa mq. 463,25 ed è da considerarsi standard pubblico anticipato in carico alla società Naturlandia che provvederà alla sua diretta gestione fino a quando risulterà proprietaria di almeno un lotto privato.
- Fanno parte delle aree pubbliche, ma non vengono conteggiate come standard urbanistici anche le rimanenti aree così definite:
- area a verde attrezzato circa mq. 3.065,00 identificata con tratteggio rosso;
  - area per viabilità pubblica circa mq. 87,00 identificata con campitura bianca;



- r) che le superfici delle aree private nonché quelle di tutte le aree pubbliche come quantificate alle precedenti lettere n), o), q) potranno subire lievi modificazioni finalizzate ad un più razionale utilizzo degli impianti, ad una migliore organizzazione degli spazi e definizione delle sagomature dei fossi stradali, 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 a seguito del frazionamento finale di dette aree.
- s) che le opere e le aree pubbliche di cui alle precedenti lettere n), o), q) saranno cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale senza onere alcuno per la stessa successivamente all'avvenuta presentazione della fine dei lavori e del relativo documento di collaudo delle opere realizzate. Sarà altresì ceduto gratuitamente all'Amministrazione Comunale in sede di deposito del documento di collaudo delle opere interne all'area di intervento, la quota "a distanza" identificata negli alloggi per edilizia sociale ultimati ed agibili preventivamente concordati con la stessa Amministrazione, e corrispondenti in termini economici, in egual misura o in eccesso, al valore del 20% della superficie fondiaria che si sarebbe dovuta cedere all'interno dell'area di intervento;
- t) che per le opere riferite all'adeguamento del tratto della Via S. Orsola previste dal progetto e da realizzarsi in aree di proprietà comunale andrà formalizzato tra il Settore Lavori Pubblici e la Direzione dei Lavori, prima dell'esecuzione dei lavori, andrà formalizzato 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 senza onere alcuno per eseguire le opere di urbanizzazione previste da progetto e per un razionale utilizzo delle aree adiacenti. Il Soggetto Attuatore 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 a persone. Il Soggetto Attuatore si impegna altresì per sé o propri aventi causa a riconoscere tutte le servitù, impegni ed obblighi e a garantire il passaggio degli autoveicoli sulla Via S. Orsola in condizioni di sicurezza al fine di mantenere in essere l'efficienza dei collegamenti;
- u) che il presente progetto di Accordo Operativo contempla flessibilità che consentono, nel rispetto delle indicazioni/linee guida riportate nell'elaborato R2 "Normativa Urbanistica ed Edilizia", di:
- variare le quote di SUL attribuite ai singoli lotti residenziali che potranno essere trasferite parzialmente da un lotto all'altro fino a determinare un massimo di incremento del 50% della SUL inizialmente attribuita, tutto ciò nel rispetto della SUL massima definita dall'Accordo Operativo
  - accorpare e suddividere anche parzialmente i singoli lotti privati variandone anche nel numero ed apportare modifiche alla dividende di due lotti confinanti variandone la superficie fondiaria e con possibilità di variarne il numero complessivo.

Tali flessibilità saranno da approvarsi con semplice titolo abilitativo e/o altro provvedimento ai sensi di Legge, senza modificare il presente Accordo Operativo e la Convenzione Urbanistica, a firma delle proprietà interessate;



## TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

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

### Art. 1 – PREMESSE E CONSIDERAZIONI

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 alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria riguardanti l'intervento oggetto del presente Accordo Operativo ivi comprese tutte le opere connesse all'adeguamento del tratto della Via S. Orsola (sia in area di proprietà sia in area di competenza comunale) che dovranno essere eseguite in base ai dettati e dettagli costruttivi indicati negli elaborati grafici e nei pareri rilasciati dagli enti competenti ed elencati nella premessa, 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. Tutte le opere di urbanizzazione primaria progettate nel presente Accordo Operativo dovranno essere ultimate entro 5 anni dalla data di rilascio del presente Accordo Operativo come indicato nell'atto C.URF. n. 2/2020 di approvazione delle proposte di interesse.

2.2 - Il Soggetto Attuatore si impegna e si obbliga per sé e/o propri aventi causa a cedere gratuitamente al Comune di Faenza e senza onere alcuno per lo stesso, successivamente alla fine dei lavori ed all'avvenuto deposito del documento di collaudo con successiva sua approvazione da parte del Settore Lavori Pubblici, le aree e le opere di urbanizzazione primaria previste nel presente Accordo Operativo, che con riferimento alla planimetria "Allegato C" risultano essere così definite:

- **area pubblica interna al perimetro di intervento** della superficie pari a circa mq. 8.800 evidenziata con campitura azzurra;
- **area per servizi a distanza** (area destinata a campo da golf) di superficie pari a mq. 16.875 identificata con tratteggio rosso;
- **area pubblica necessaria all'adeguamento del tratto di Via S. Orsola oggetto del presente Accordo**, pari a circa mq. 11.746,00 complessivi di cui mq. 7.067 di area a verde permeabile e mq. 4.679,00 di area per allargamento della sede stradale.

Viene prevista la possibilità di ultimare, collaudare e cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, le sole opere pubbliche connesse all'adeguamento del tratto della Via S. Orsola come previste dal presente Accordo Operativo, indipendentemente dall'ultimazione e collaudo di tutte le altre opere pubbliche interne al perimetro di intervento. In questo caso al perfezionamento dell'atto di cessione viene previsto lo svincolo della relativa fidejussione a garanzia per l'intero importo di cui al successivo Art. 5 comma 5.4 lettera b).

- 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 S. Orsola 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 inedificati, garantendo lo sfalcio dell'erba, l'assenza di eventuali materiali edili da destinare a discarica, ecc.
- 2.4 - Qualora trascorrono 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 propri aventi causa si impegna e si obbliga al rispetto delle prestazioni aggiuntive fissate dal PSC per gli ambiti residenziali (Ambiti A12) in merito alla quota del 20% della superficie fondiaria di progetto da cedere all'Amministrazione Comunale quale contributo all'attuazione di politiche per l'offerta abitativa sociale, mediante, come ammesso dall'assetto normativo vigente e come previsto nell'atto C.URF. n. 2/2020 di approvazione delle manifestazioni di interesse di cui alla precedente lettera a), una cessione "a distanza" di unità residenziali di pari o maggior valore, identificate e scelte in accordo con l'Amministrazione Comunale su specifica proposta avanzata dalla Società "Nатурlandia snc" e da cedersi gratuitamente ultimate ed agibili in sede di deposito del certificato di collaudo riferito alle opere di urbanizzazione primaria interne al perimetro di intervento previste dal presente Accordo Operativo;
- 2.6 - La Società "Nатурlandia snc" 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.



### **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 Accordo Operativo, 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 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 Accordo Operativo

### **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 alle opere connesse all'adeguamento del tratto in oggetto della Via S. Orsola rispetto alle opere di urbanizzazione primaria previste all'interno dell'area di intervento; in questo caso saranno redatti due distinti documenti di collaudo.
- 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 - In sede di definizione del collaudo riferito alle opere di urbanizzazione primaria interne al perimetro di intervento sarà perfezionato l'atto di cessione delle unità residenziali localizzate "a distanza" quale contributo per l'offerta abitativa sociale di cui al precedente Art. 2 comma 2.5.
- 4.5 - Il collaudo di tutte le opere di urbanizzazione primaria sia esse riferite alle opere connesse all'adeguamento della Via S. Orsola sia riferite alle opere interne all'area di intervento, dovrà essere perfezionato entro 5 anni dalla data di rilascio del presente Accordo Operativo.
- 4.6 - 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'ottenimento 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 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative all'area di intervento (verde attrezzato per spazi collettivi, parcheggio alberato, viabilità di accesso) ammontano complessivamente a € 243.760,63 come risulta dall'elaborato Tav. R8 "Computo metrico opere pubbliche – urbanizzazione";
- 5.2 - L'importo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative all'adeguamento della Via S. Orsola nel tratto compreso tra l'incrocio della Via Celle e l'incrocio della Via Graziola, come previste nel presente Accordo Operativo, ammontano complessivamente a € 347.050,85 come risulta dall'elaborato Tav. R8a "Computo metrico opere pubbliche adeguamento Via S. Orsola";
- 5.3 - L'importo complessivo dei lavori di cui ai precedenti commi 5.1 e 5.2 pari a € 590.811,48 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. 16.2 bis del DPR 380/2001. L'esecuzione di dette opere sarà eseguita da imprese in possesso di adeguata attestazione;
- 5.4 - A garanzia di tutti gli obblighi assunti e descritti nel presente atto, la Società "Naturlandia snc" deposita presso l'Amministrazione Comunale, le fidejussioni bancarie a prima e semplice richiesta e con la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, a garanzia del costo delle opere di urbanizzazione primaria interne all'area di intervento e del costo delle opere di adeguamento della Via S. Orsola, di importo rispettivamente di:
- a) € 268.136,69 compresa Iva al 10% che corrisponde al 100% delle opere pubbliche da realizzare: verde attrezzato per spazi collettivi, parcheggio alberato, viabilità di accesso al comparto di intervento;
- b) € 381.755,93 compresa Iva al 10% che corrisponde al 100% delle opere pubbliche da realizzare connesse all'adeguamento della Via S. Orsola;

Tali fidejussioni dovranno rimanere valide ed operanti fino alla data di stipula dei singoli atti di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree ed opere pubbliche, precisandosi che la sola fidejussione riferita alle opere pubbliche interne al perimetro di intervento descritta alla lettera a) sarà svincolata per una quota pari al 50% dell'importo originario all'atto di cessione delle aree ed opere al Comune, il restante 50% dell'importo originario rimarrà in essere a garanzia della realizzazione degli interventi privati entro le tempistiche e con le modalità fissate al successivo Art. 6 e a garanzia della corretta manutenzione e gestione delle aree pubbliche e private.



La fidejussione riferita all'adeguamento della Via S. Orsola descritta alla lettera b) sarà svincolata per l'intero importo all'atto di cessione al Comune.

- 5.5 - Fermo restando le sanzioni previste dalla Legge 47/85 s.m.i., per ogni altra inosservanza a quanto riportato nella presente Convenzione, la Società "Nатурlandia snc" come sopra rappresentata garantisce mediante apposita fidejussione bancaria 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 € 64.989,26 che corrisponde al 10% dell'importo complessivo delle opere garantite di cui ai precedenti comma 5.1 e 5.2, che potrà essere escussa proporzionalmente dallo stesso Comune a titolo di penale in caso di inadempimenti degli obblighi previsti nel presente atto, secondo la seguente articolazione:
- 1% per mancato rispetto, con riferimento agli edifici privati, del tempo massimo entro cui i lavori di costruzione devono essere completati almeno allo "stato grezzo" fissato al successivo Art. 6 comma 6.2;
  - 4% per mancato collaudo delle opere di urbanizzazione primaria nei tempi stabiliti al precedente Art. 4 comma 4.5, salvo ritardi non imputabili alla parte privata;
  - 4% per mancata cessione al Comune di Faenza delle aree ed opere pubbliche nei tempi stabiliti al precedente Art. 2 comma 2.4, salvo ritardi non imputabili alla parte privata;
  - 1% per mancato rispetto di ogni altro obbligo pattuito nel presente atto.

Tale fidejussione rimarrà valida ed operante fino alla scadenza della presente convenzione, in relazione agli esiti di verifica circa l'assolvimento dei relativi obblighi.

- 5.6 - Ogni modifica all'importo delle fidejussioni che dovessero intervenire in relazione a varianti progettuali concordate con l'Amministrazione Comunale e definite con provvedimenti amministrativi ai sensi di legge, 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 da leggi e decreti.
- 6.2 - Entro il termine di validità della presente convenzione di cui al precedente comma 6.1, dovranno essere completati i lavori di costruzione degli edifici privati, almeno fino allo "stato grezzo", per una quota di almeno il 75% con riferimento al numero dei lotti privati;
- 6.3 - Entro il termine fissato in 5 anni dalla data di rilascio del presente Accordo Operativo dovranno essere ultimate tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dal progetto inerenti l'adeguamento della Via S. Orsola e le opere pubbliche interne al comparto di intervento, e dovrà essere depositato il relativo documento di collaudo corredato di tutta la documentazione necessaria alla sua approvazione da parte del Comune di Faenza;
- 6.4 - Entro tre mesi dalla data di approvazione del documento di collaudo dovrà essere perfezionato l'atto di cessione delle corrispondenti opere ed aree pubbliche al Comune di Faenza, salvo ritardi non imputabili alla parte privata.

- 6.5 - 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 Accordo Operativo, a condizione che:
- sia stato comunicato l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria;
  - l'utilizzazione delle aree avvenga in condizioni di sicurezza sia per i fornitori/operatori di cantiere sia per gli abitanti;
- 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.

#### **ART. 7 - VARIANTI**

- 7.1 - La Società "Nатурlandia snc" conserva la titolarità in merito alla promozione di eventuali varianti al presente Accordo Operativo, da attuarsi entro il termine di validità della presente Convenzione.

#### **ART. 8 – SPESE – TASSE -TRASCRIZIONI**

- 8.1 - Ogni spesa relativa al presente atto, come ogni altra incombenza fiscale se ed in quanto dovuta, sono a totale carico della Società "Nатурlandia snc" e/o altri aventi causa;
- 8.2 - Negli atti di trasferimento di proprietà di aree individuate nel presente Accordo Operativo, dovrà esserne espressamente richiamata a farne parte integrante la presente Convenzione e pertanto le sue prescrizioni dovranno essere trascritte presso i Registri Immobiliari;
- 8.3 - Il presente atto impegna immediatamente la Società "Nатурlandia snc" come sopra rappresentata verso il Comune di Faenza e verrà registrato e trascritto con spese a carico della stessa Società.

#### **ART. 9 - CONTROVERSIE**

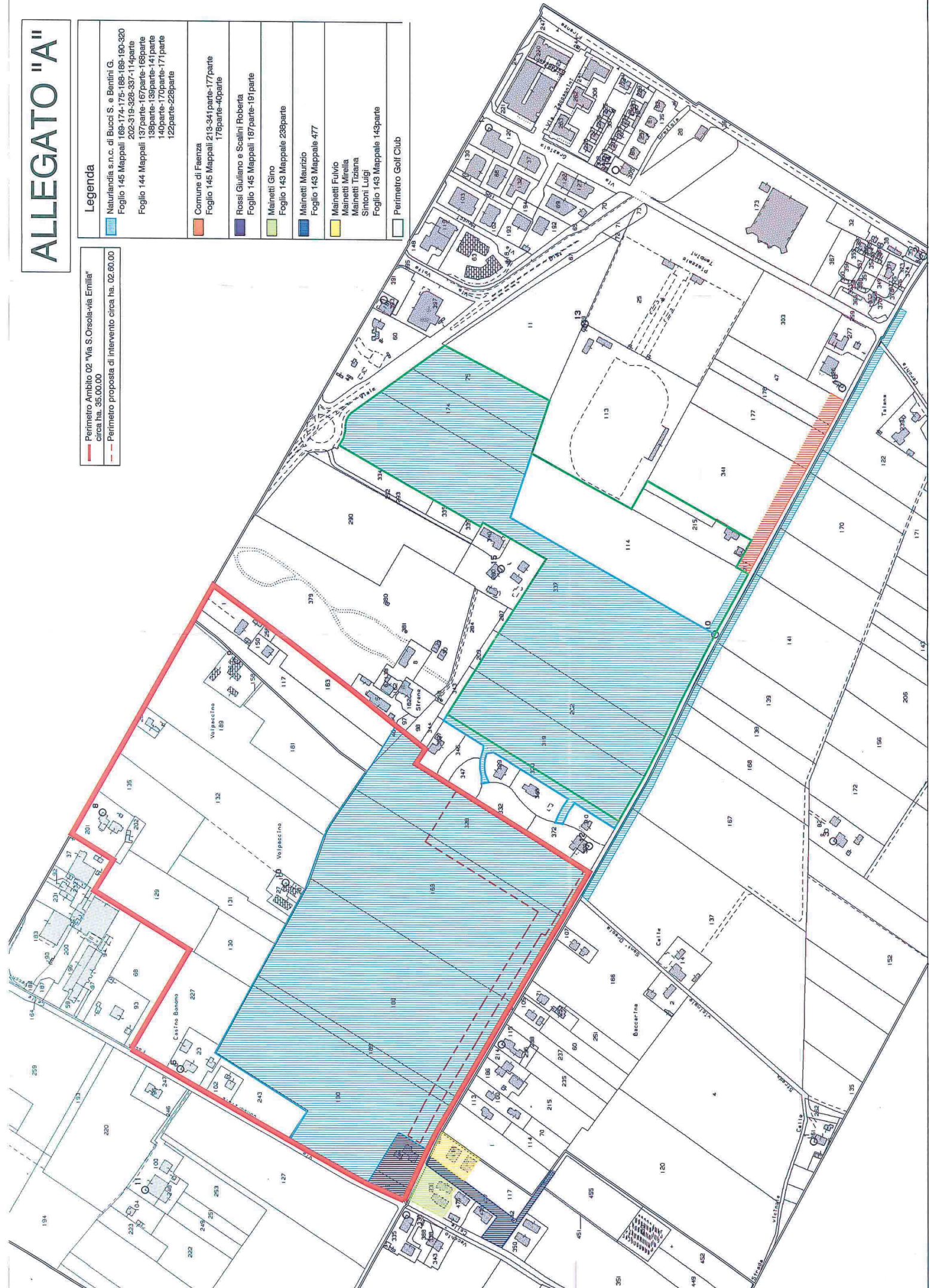
- 9.1 - Le parti convengono che per ogni controversia che dovesse nascere dall'approvazione del presente atto, il foro competente è quello di Ravenna.



# ALLEGATO "A"

— Perimetro Ambito 02 "via S. Orsola-via Emilia"  
 circa ha. 35,00.00  
- - - Perimetro proposta di intervento circa ha. 02,60.00

Legenda	
	Naturlandia s.n.c. di Bucci S. e Benini G. Foglio 145 Mappali: 169-174-175-188-189-190-320 202-319-326-337-114parte
	Foglio 144 Mappali: 137parte-167parte-168parte 138parte-139parte-141parte 140parte-170parte-171parte 122parte-226parte
	Comune di Faenza Foglio 145 Mappali 218-341 parte-177 parte 178 parte-40 parte
	Rossi Giuliano e Scalinì Roberta Foglio 145 Mappali: 187 parte-191 parte
	Mainetti Girolamo Foglio 143 Mappale 238 parte
	Mainetti Maurizio Foglio 143 Mappale 477
	Mainetti Fulvio Mainetti Mirella Mainetti Tiziana Sintoni Luigi Foglio 143 Mappale 143 parte
	Perimetro Golf Club



**ALLEGATO B**

CONTRATTO PRELIMINARE

Con la presente scrittura privata:

La "SOCIETA' AGRICOLA LE CICOGNE S.R.L." [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] domiciliato per la  
carica presso la sede sociale, autorizzato a questo atto in virtù  
di delibera dell'Assemblea dei soci in data  
e di delibera del Consiglio di Amministrazione in data

la società "NATURLANDIA S.N.C. DI BUCCI STEFANO E BENTINI  
GIOVANNI" [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
in qualità di socio amministratore e legale rappresentante della  
società, domiciliato per la carica presso la sede sociale;

PREMESSO

- che in data 1 gennaio 2018 è entrata in vigore la nuova Legge  
Urbanistica Regionale n. 24 del 21 dicembre 2017;



- che detta normativa ha introdotto la facoltà per le Amministrazioni Comunali di dare attuazione alle previsioni del PSC tramite approvazione di accordi operativi ai sensi dell'art. 38 della predetta legge, previa delibera di indirizzo del Consiglio Comunale preceduta dalla raccolta di manifestazioni di interesse da parte dei soggetti interessati;
- che l'Unione della Romagna Faentina ha attivato tale procedura con Delibera n. 8 del 30 gennaio 2019 con la quale è stato approvato uno schema di avviso pubblico finalizzato alla raccolta delle manifestazioni di interesse ai sensi dell'art. 4 comma 3 della L.R. 24/2017, corredato da "Criteri per la selezione e valutazione delle manifestazioni di interesse dei privati da attuare con accordi operativi";
- che la società "NATURLANDIA S.N.C. DI BUCCI STEFANO E BENTINI GIOVANNI" ha aderito, presentando in data 17 maggio 2019 con prot. n. 34958 una proposta di intervento per dare immediata attuazione a parte delle previsioni del PSC riferite all'Ambito 02 "via Sant'Orsola - via Emilia" su parte del terreno di sua proprietà, prevedendo un intervento a carattere residenziale coinvolgendo un St pari a circa mq. 26.000,00 (ventiseimila virgola zero zero) mq. con la realizzazione di opere pubbliche di livello strategico delineate dal PSC quali:
  - l'allargamento a ml. 6,50 (sei virgola cinquanta) della sede stradale del tratto della via Sant'Orsola, compresa la parte non pertinente l'Ambito 02 che corre dall'incrocio con la via Celle

all'incrocio con la via Graziola, con la cessione di una fascia di terreno di profondità minima pari a ml. 5 (cinque) ad essa fiancheggiante per consentire la futura realizzazione della pista ciclopedonale;

-- l'estensione della fognatura nera fino all'area di intervento con doppia tubazione per consentire l'allaccio anche al vicino complesso residenziale esistente esterno al perimetro dell'Ambito 02 di PSC;

- che la manifestazione di interesse così avanzata dalla società "NATURLANDIA S.N.C. DI BUCCI STEFANO E BENTINI GIOVANNI" è stata ritenuta coerente con gli obiettivi strategici di natura ambientale e territoriale e, pertanto, approvata dall'Unione della Romagna Faentina con Delibera del Consiglio n. 2 in data 28 febbraio 2020, autorizzando la proposta dell'Accordo Operativo;

- che le strisce di terreno per l'allargamento della via Sant'Orsola sono di proprietà della "SOCIETA' AGRICOLA LE CICOGNE S.R.L.", in virtù di conferimento a rogito Notaio Bergamini di Faenza in data 24 settembre 1998, rep. n. 36.570, trascritto a Ravenna il 12 ottobre 1998 reg. part. 9221 e di successivo atto di cambio di denominazione a rogito Notaio Errani di Faenza in data 27 novembre 2008, rep. n. 12.097/4.957, trascritto a Ravenna il 17 dicembre 2008 reg. part. 15881;

- che, pertanto, al fine di presentare all'Unione della Romagna Faentina l'Accordo Operativo, attuativo dell'Ambito 02 del PSC,



la società "NATURLANDIA S.N.C. DI BUCCI STEFANO E BENTINI GIOVANNI" intende acquistare dette strisce di terreno, finalizzate all'allargamento della via Sant'Orsola, al fine di cederle successivamente al Comune di Faenza;

TUTTO CIO' PREMESSO

CONVENGONO

ARTICOLO 1

La "SOCIETA' AGRICOLA LE CICOGNE S.R.L.", come sopra rappresentata,

PROMETTE DI VENDERE

alla società "NATURLANDIA S.N.C. DI BUCCI STEFANO E BENTINI GIOVANNI" che, come sopra rappresentata, promette di acquistare per sè e/o per persona o persone da nominare, società e/o enti, con facoltà di effettuare la nomina fino alla stipula del contratto definitivo, la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari in Faenza alla via Sant'Orsola e precisamente:

- strisce di terreno, in fregio alla via Sant'Orsola, costituenti l'allargamento della predetta strada, della superficie di circa mq. 4.167 (quattromilacentosessantasette), evidenziate con colore rosso nell'elaborato grafico che si allega al presente atto sotto la lettera "A", confinanti con restante proprietà della società promittente venditrice,

Riportate al Catasto Terreni del Comune di Faenza con i seguenti

dati:

- fol. 144, p.lle 122 (parte) - 137 (parte) - 138 (parte) - 139 (parte) - 140 (parte) - 141 (parte) - 167 (parte) - 168 (parte) - 170 (parte) - 171 (parte) - 228 (parte);
- fol. 145, p.lla 114 (parte).

Il frazionamento catastale verrà redatto a cura e spese della società promittente acquirente, prima della stipula dell'atto definitivo di compravendita.

#### ARTICOLO 2

La promessa di vendita comprende i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze, servitù (attive e passive) risultanti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza, ivi comprese:

- servitù di elettrodotto trascritta a Ravenna il 7 aprile 1981 art. 3409 a favore di ENEL, gravante le originarie p.lle 22, 92, 23, 95, 43 del fol. 144;
- servitù di metanodotto trascritta a Ravenna il 29 aprile 1983 art. 3353 a favore della Società Petrolifera Italiana S.p.a., gravante le originarie p.lle 21 e 16 del fol. 144;
- servitù di elettrodotto trascritta a Ravenna il 9 luglio 1988 art. 6295 a favore di Enel, gravante l'originaria p.lla 92 del fol. 144,

per quanto possano riguardare i cespiti in oggetto.

La "SOCIETA' AGRICOLA LE CICOGNE S.R.L.", come sopra rappresentata, conferisce mandato alla società "NATURLANDIA S.N.C. DI BUCCI STEFANO E BENTINI GIOVANNI" affinché



quest'ultima, in nome e per conto di essa società mandante, sottoscriva la convenzione edilizia nei confronti dell'Unione della Romagna Faentina per l'attuazione dell'accordo operativo relativo all'Ambito 02 "via Sant'Orsola", relativamente all'allargamento di via Sant'Orsola, nonché tutta la documentazione tecnica, urbanistica, catastale finalizzata a tale intervento.

In relazione a quanto previsto dalla vigente normativa edilizia ed urbanistica, la società promittente venditrice si impegna ad esibire alla stipula dell'atto definitivo di compravendita il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche relative alla zona oggetto di questo atto.

### ARTICOLO 3

Il prezzo è stato convenuto, a misura, in Euro 6,50 (sei virgola cinquanta) al metro quadro.

A) Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero) sono stati pagati dalla parte promittente acquirente alla parte promittente venditrice a titolo di caparra confirmatoria mediante assegno

---

b) Euro 20.000,00 all'occupazione area per inizio lavori e allargamento strada;

c) saldo entro Dicembre 2022 fine lavori e frazionamento.

Di detta somma la parte promittente venditrice rilascia quietanza, salvo il buon fine dell'indicato pagamento. Le parti,

in caso di adempimento, si riservano la facoltà di optare, ai sensi dell'art. 1385 c.c., per la restituzione della caparra confirmatoria o per la sua imputazione alla prestazione dovuta.

B) il saldo, ovvero la diversa somma che fosse dovuta dalla parte promittente acquirente a seguito dell'esercizio dell'opzione indicata alla precedente lettera A), sarà pagato, senza aggravio di interessi, alla stipula dell'atto definitivo di compravendita che sarà redatto presso lo studio del Notaio Gargiulo di Faenza entro il

#### ARTICOLO 4

Il possesso del cespite oggetto della presente promessa di vendita, libero da persone o cose, sarà conseguito dalla parte promittente acquirente al momento della stipula del contratto definitivo talchè, da quel giorno, essa ne godrà i frutti e ne sopporterà i relativi oneri.

#### ARTICOLO 5

La parte promittente venditrice, sin da oggi, garantisce la parte promittente acquirente da ogni ipotesi di evizione, sia totale sia parziale, dichiarando all'uopo che sull'immobile promesso in vendita non gravano garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramenti o da sequestri, privilegi, oneri e diritti reali o personali che ne diminuiscono il pieno godimento e la libera disponibilità, ad eccezione di quanto innanzi indicato.

Garantisce, inoltre, di essere in regola col pagamento di



qualsiasi onere, imposta (diretta o indiretta) e tassa comunque afferente il cespite in oggetto, impegnandosi a corrispondere quelle eventualmente dovute fino alla stipula dell'atto definitivo, anche se accertate o iscritte a ruolo in epoca successiva a tale data.

In ordine alla provenienza, la parte promittente venditrice dichiara di essere divenuta proprietaria del cespite oggetto di questo atto in virtù dei titoli indicati in premessa.

#### ARTICOLO 6

Le spese del presente atto e dell'atto definitivo saranno a carico della parte promittente acquirente.

Le parti convengono che il presente contratto preliminare sia sottoposto alle formalità della registrazione e della trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Faenza,

# ALLEGATO "C"











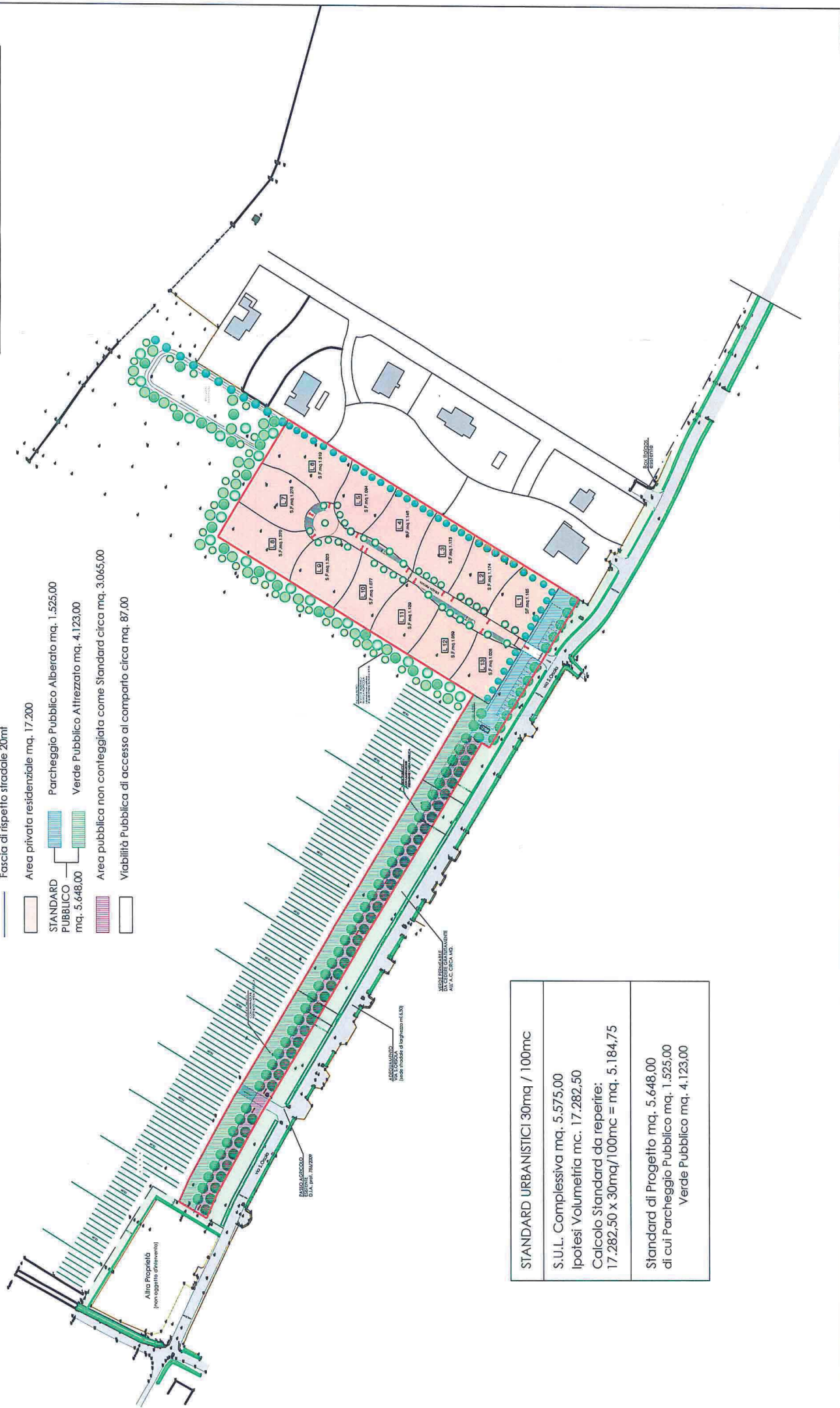
LEGENDA	
	Perimetro Area di Intervento mq. 26.000 circa
	Fascia di rispetto stradale 20mt
	Area privata con destinazione residenziale S.f.mq. 17.200,00 circa
	Area Pubblica circa mq. 8.800 (> 1/3 S.t)
	Area pubblica a verde permeabile circa mq. 9.603,00 di cui circa mq. 7.067,00 da cedere gratuitamente all'A.C.
	Allargamento della sede stradale a 6,50 ml. Area da cedere gratuitamente all' A.C. circa mq. 4.679,00
	Area interna al campo da Golf da cedere gratuitamente all' A.C. a compensazione della SUL premiale Superficie catastale mq. 16.875 (Foglio 145 Mappale 175)
	Area esterne al Perimetro di Intervento da attrezzare a bacino di laminazione pertinente le aree private



# ALLEGATO "D"

## LEGENDA

-  Perimetro Area Intervento circa mq. 26,000
-  Fascio di rispetto stradale 20mt
-  Area privata residenziale mq. 17,200
-  STANDARD PUBBLICO mq. 5,648,00
-  Parcheggio Pubblico Alberato mq. 1,525,00
-  Verde Pubblico Attrezzato mq. 4,123,00
-  Area pubblica non conteggiata come Standard circa mq. 3,065,00
-  Viabilità Pubblica di accesso al comparto circa mq. 87,00



STANDARD URBANISTICI 30mq / 100mc
S.U.L. Complessiva mq. 5.575,00
Ipotesi Volumetrica mc. 17.282,50
Calcolo Standard da reperire: 17.282,50 x 30mq/100mc = mq. 5.184,75
Standard di Progetto mq. 5.648,00
di cui Parcheggio Pubblico mq. 1.525,00
Verde Pubblico mq. 4.123,00