

ACCORDO OPERATIVO
BOZZA DI CONVENZIONE

relativa all'Accordo Operativo (AO) ai sensi della L.R. 24/2017 per l'attuazione di un'area ricadente all'interno dell'Ambito 12 del Comune di Faenza ai sensi del vigente PSC denominato "Naviglio" e definito come "*Nuovo insediamento produttivo sovracomunale*" (art. A14 L.R. 20/2000) e Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA) e di seguito denominata "Lotto 1" come meglio specificato di seguito.

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

- **UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA**, con sede a Faenza (RA) in Piazza del Popolo n. 31, Cod. Fisc. 90028320399 e P. Iva 02517640393 nella persona dell'Arch. Angelini Lucio, _____, in qualità di dirigente del Settore Territorio, domiciliato per la carica presso la sede di Via Zanelli n. 4, Faenza, autorizzato a questo atto in nome e per conto dell'Ente stesso come da incarico conferito con Decreto del Presidente dell'Unione della Romagna Faentina n. 27 del 29/11/2019, di seguito anche denominata "*URF*";
- **FEDERIMMOBILIARE spa**, con sede in via Faentina 106, Ravenna (RA), codice fiscale e p.iva 02243440399 iscritta al Registro delle Imprese di RA al n. 184225, nella persona del dott. Peroni Daniele, _____, in qualità di Legale Rappresentante, domiciliato per la carica presso la sede di via Faentina 106, di seguito anche denominato "*Soggetto Attuatore*" intendendo come tale anche ogni futuro avente causa.

Le parti come sopra costituite, nelle loro spiegate vesti:

VISTA

a) la normativa di riferimento:

- Legge n. 1150 del 17.08.1942 "Legge Urbanistica" e s.m.i.;
- Legge regionale n. 20 del 24.03.2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" e s.m.i.;
- Legge regionale n. 24 del 21.12.2017 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio".

b) la Delibera n.8 del 30/01/2019 del Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina ed avente per oggetto: "Invito alla presentazione di proposte costituenti manifestazioni di interesse ai sensi dell'Art.4 della LR n. 24 del 21/12/2017".

PREMESSO e CONSIDERATO

a) che il Soggetto Attuatore è proprietario dei terreni censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Faenza al foglio 45 Mappali 224 (porzione), 226 (porzione), 228 (porzione), 230(porzione), 231, 233(porzione), 234, 260(porzione), 261(porzione), 262(porzione),263,264,265,266 con superficie territoriale complessiva di mq. 47.842 come da elaborato grafico di rilievo (011_EG.001_Rilievo stato di fatto-perimetro del comparto)

- b) che il Soggetto Attuatore in data 17/05/2019 - prot. 35537 del 20/05/2019 - inviava a mezzo PEC istanza di Manifestazione di Interesse ai sensi dell'art. 4 LR 24/2017.
- c) che l'URF con Nota Interlocutoria a mezzo PEC - prot. 55185 del 18/07/2019 - comunicava al proponente l'istruttoria preliminare effettuata dal Settore Territorio e richiedeva l'adeguamento degli elaborati costitutivi la manifestazione di interesse tenendo conto di quanto segnalato nella suddetta nota con un unico inoltro comprensivo di tutti i documenti entro il 30/09/2019
- d) che il Soggetto Attuatore in data 30/09/2019 - prot. 76711 del 30/09/2019 - inviava a mezzo PEC Integrazione documentale predisposta coerentemente alla Nota Interlocutoria di cui al punto precedente
- e) che il Soggetto Attuatore in data 07/01/2020 - prot. 916 del 08/01/2020 - inviava a mezzo PEC ulteriore documentazione integrativa a supporto della Manifestazione di Interesse
- f) che la Giunta Comunale di Faenza con Atto n. 20 del 29/01/2020 avente per oggetto: "Manifestazioni di Interesse" ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale n. 24 del 21/12/2017 prendeva atto delle istruttorie tecniche effettuate e esprimeva indirizzi a riguardo delle stesse.
- g) che il Consiglio Comunale di Faenza con Atto n.11 del 20/02/2020 avente per oggetto: "Manifestazioni di interesse ai sensi dell'Art.4 della LR 24/2017 del 21/12/2017 selezionava la proposta e esprimeva propri indirizzi a riguardo.
- h) che il Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina con Delibera del n.2 del 28/02/2020 avente per oggetto: "Manifestazioni di interesse ai sensi dell'art.4 della LR 24/2017" APPROVAVA la suddetta proposta denominata "Lotto 1"
- i) che l'URF trasmetteva al Soggetto Attuatore a mezzo PEC - prot. 40421 del 04/06/2021 - l'avvenuta approvazione della proposta progettuale allegando la Delibera del C. URF di cui al punto precedente, ricordando che entro sei mesi dalla selezione della proposta doveva essere presentata in forma completa la proposta di Accordo Operativo.
- l) che il Soggetto Attuatore trasmetteva in data 19/10/2020 a mezzo PEC - prot. 77702 del 20/10/2020 - richiesta di proroga dei termini suddetti per la presentazione dell'Accordo Operativo in considerazione delle sopraggiunta emergenza Covid
- m) che il Consiglio Comunale di Faenza con Delibera n. 74 del 29/10/2020 avente per oggetto: "Proroghe tempistiche dei procedimenti inerenti la presentazione di Accordi Operativi e la stipula delle convenzioni di Permessi di Costruire. Indirizzi" approvava come nuovo termine il 15/01/2021 le tempistiche per la presentazione, già comunque oggetto di proroga automatica stabilita dai decreti nazionali a seguito dell'emergenza Covid
- n) che il Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina con Delibera n.45 del 13/11/2020 avente per oggetto: "Proroghe tempistiche dei procedimenti inerenti la presentazione di accordi operativi e la stipula delle convenzioni di Permessi di Costruire. Approvazione" approvava la proroga al 15/01/2021 per la presentazione degli Accordi Operativi.
- o) che l'area oggetto di intervento risulta gravata da servitù presenti e da servitù da istituire secondo quanto previsto dagli elaborati grafici allegati (020_EG.010_Tavola vincoli e servitù) e dalla relazione tecnica generale (021_REL_Relazione Tecnica);
- p) che la progettazione del suddetto "Lotto 1", della superficie complessiva di mq. 47842, prevede:
- la realizzazione di un nuovo insediamento produttivo
 - la realizzazione di verde pubblico in fregio alla via S. Andrea come area di standard pubblico ai sensi dell'art. A24 della LR 20/2000,

- la valorizzazione del canale centuriato "Fosso Vecchio" come da scheda di VALSAT del PSC, ambito n. 12, in fregio alla superficie Fondiaria oggetto di intervento

- la monetizzazione della quota parte di competenza del Lotto 1 sul totale dell'intero ambito, delle opere perequative e di interesse pubblico, consistenti nelle minime dotazioni territoriali, esclusi i punti precedenti. Si tratta della realizzazione della viabilità di collegamento, parallela alla via Granarolo, fra via S. Andrea e via Bisaura, e l'adeguamento dell'intera impiantistica territoriale a supporto del comparto.

q) che in virtù di quanto sopra descritto la progettazione del Lotto 1 è corredata dai seguenti elaborati:

- 001 MOD_Modulo 1_Presentazione e richiesta deposito
- 002 MOD_Modulo 2_Elenco elaborati
- 003 MOD_Modulo 3_Scheda dati
- 004 MOD_Modulo 6_Pareri enti
- 005 DOC_Bozza di convenzione AO
- 006 DOC_Diritti di segreteria
- 007 DOC_Procura speciale SUE
- 008 DOC_DSAN proprietà
- 009 DOC_Manifestazione interesse Recter
- 010 DOC_Preliminare di compravendita
- 011 EG.001_Rilievo stato di fatto - perimetro del comparto
- 012 EG.002_Rilievo stato di fatto - planimetria
- 013 EG.003_Rilievo stato di fatto - sezioni e profili terreno
- 014 EG.004_Progetto urbano - Inquadramento territoriale
- 015 EG.005_Progetto urbano - Assetto lotti e regime aree
- 016 EG.006_Progetto urbano - Sistemazione verde e permeabilità
- 017 EG.007_Progetto urbano - Impianti elettrici, illuminazione e telefonici
- 018 EG.008_Progetto urbano - Impianti tecnici acqua, scarichi e laminazione
- 019 EG.009_Progetto urbano - Sezioni e profili terreno
- 020 EG.010_Tavola vincoli e servitù
- 021 REL_Relazione tecnica, economico-finanziaria e compatibilità paesaggistica
- 022 REL_Documentazione fotografica stato di fatto
- 023 REL_Documentazione catastale
- 024 REL_Norme Tecniche di Attuazione
- 025 REL_Cronoprogramma
- 026 REL_Relazione geologica
- 027 REL_Relazione idraulica e invarianza idraulica
- 028 REL_Relazione impianti elettrici
- 029 REL_Calcoli illuminotecnici
- 030 REL_Schema quadro illuminazione pubblica
- 031 REL_Valutazione Ambientale Strategica - Rapporto Ambientale
- 032 REL_Documentazione previsionale clima e impatto acustico
- 033 REL_Studio del traffico
- 034 REL_Perizia di stima

r) che l'area in oggetto è stata progettata nel rispetto della normativa e dei regolamenti comunali e sovraordinati vigenti in materia urbanistica-edilizia e in ottemperanza alle deroghe sugli indici di edificabilità minima come da parere vincolante del competente Comitato Urbanistico in fase di Accordo Operativo;

s) che per l'approvazione dell'Accordo Operativo sono stati acquisiti e/o verranno acquisiti successivamente alla presentazione dell'accordo i pareri degli Enti competenti come riportati nell'elaborato 004_MOD_Modulo 6_Pareri enti allegato alla presente documentazione

t) che costituisce parte integrante del presente atto l'elaborato 015_EG.005_Progetto urbano - Assetto lotti e regime aree che identifica le caratteristiche del Piano di Lottizzazione in oggetto risultando avere una superficie territoriale complessiva pari a circa mq. 47842 così definita:

- Area con destinazione d'uso a verde pubblico di mq. 7.176;
- "Lotto 1" di terreno edificabile di mq. 40 666 di iniziativa privata come meglio descritto dalle relazioni tecniche e dagli elaborati grafici allegati

u) che l'area destinata ad uso verde pubblico di cui al punto t), corrispondente alla quota di standard di aree pubbliche previste dall'art. A24 della LR 20/2000, sarà ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale e senza onere alcuno per la stessa, successivamente all'avvenuta realizzazione e al relativo collaudo;

v) che le superfici delle aree private nonché quelle di tutte le aree pubbliche come precedentemente quantificate, potranno subire lievi modificazioni finalizzate ad una migliore organizzazione degli spazi, ad un più razionale utilizzo degli impianti senza modificare il presente Accordo Operativo. Tali modificazioni potranno essere valutate ed approvate con semplice Permesso di Costruire e/o altro provvedimento amministrativo vigente e potranno contemplare anche contenute variazioni circa la consistenza delle aree pubbliche e delle opere perequative;

w) che l'Accordo Operativo contempla la flessibilità per la fase attuativa e a tal proposito fra l'altro è consentito (nel rispetto delle indicazioni riportate nell'elaborato 024_REL_Norme Tecniche di Attuazione in merito alla normativa tecnica di attuazione e tipologie edilizia):

- apportare modifiche alla suddivisione interna del lotto privato;
- modificare la quota di SUL assegnata nel rispetto della SUL massima assegnata dal Piano;
- spostare e variare gli accessi ed eventuali passi carrabili.

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

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

Le parti come sopra costituite convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 Premesse e considerazioni

Le premesse e quanto riportato nelle considerazioni sono da ritenersi ad ogni effetto di legge parte integrante e sostanziale del presente atto;

Art. 2 Cessione aree pubbliche ed altri obblighi del Soggetto Attuatore

2.1 - Il Soggetto Attuatore si obbliga per sé e/o per gli aventi causa ad assumere integralmente a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria riguardanti l'intervento in oggetto che dovranno essere eseguite in base ai dettati e dettagli costruttivi indicati negli elaborati grafici. Tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere ultimate entro i termini di validità del Piano di Lottizzazione definiti al successivo Art. 6;

2.2 - Il Soggetto Attuatore si impegna e si obbliga per sé e/o per gli aventi causa a cedere gratuitamente al Comune e senza onere alcuno per lo stesso, successivamente all'avvenuto deposito del collaudo ed alla sua approvazione, l'area pubblica prevista nel presente Piano con le prescrizioni del precedente comma 2.1, che con riferimento all'elaborato 016_EG.006_Progetto urbano - Sistemazione verde e permeabilità risulta avere una superficie complessiva pari a mq. 7.176 destinata interamente a Verde Pubblico.

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

- a provvedere ad ogni necessaria opera di manutenzione degli spazi pubblici;
- a garantire l'illuminazione e l'accessibilità di tutti i percorsi e degli spazi fruibili da persone;

2.4 - Qualora trascorrano più di sei mesi dalla data di collaudo senza aver perfezionato l'acquisizione delle aree pubbliche per cause imputabili alla parte privata, sarà necessaria una verifica dello stato manutentivo delle opere realizzate, con l'eventuale applicazione delle relative penali come definite al successivo Art. 5. Nel caso di ritardi imputabili alla parte pubblica, il Soggetto Attuatore è esentato da qualsiasi responsabilità in merito allo stato manutentivo ed eventuale ripristino delle opere realizzate.

Art. 3 Bonifica bellica

Il Soggetto Attuatore si impegna ad eseguire, preventivamente alla realizzazione delle opere, la bonifica da ordigni residuati bellici sull'area di intervento pubblica e privata, secondo quanto previsto dal Genio Militare competente. Contestualmente all'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione di cui al presente Piano, il Soggetto Attuatore dovrà presentare idonea documentazione rilasciata dal Genio Militare che certifichi l'avvenuta bonifica da ordigni bellici. Il certificato finale di avvenuta bonifica deve essere in ogni caso allegato, al più tardi, nell'atto di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria.

Art. 4 Collaudo delle opere di urbanizzazione primaria

4.1 - Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere effettuato, anche in corso d'opera, da un libero professionista incaricato prima dell'inizio dei lavori dall'Amministrazione Comunale e scelto collegialmente tra l'Amministrazione Comunale ed il Soggetto Attuatore tra una terna di nominativi che potrà essere richiesta dal Soggetto Attuatore stesso agli Ordini Professionali. Il collaudatore così incaricato dovrà operare in accordo con i competenti uffici comunali; le spese per competenze professionali ed ogni altro onere per il collaudo sono a totale carico del Soggetto Attuatore.

4.2 - Nell'atto di collaudo delle opere pubbliche dovranno risultare depositati e/o allegati tutti gli elaborati grafici rappresentativi di ogni variazione eventualmente effettuata in corso d'opera nel rispetto delle procedure previste dalla disciplina edilizia/urbanistica. Inoltre il Soggetto Attuatore si impegna a corrispondere, in via preferenziale ai fini della verifica conclusiva del collaudo da parte del Settore LLPP, le eventuali economie accertate a consuntivo per la realizzazione delle opere pubbliche rispetto alle previsioni del computo metrico estimativo.

4.3 - In sede di collaudo il Soggetto Attuatore si impegna alla presentazione di un apposito contratto per la gestione, custodia e manutenzione del verde pubblico con operatore qualificato del settore, avente durata di almeno due anni dalla data del collaudo e preventivamente validato dal competente Servizio del Settore LLPP dell'URF, finalizzato a garantire l'attecchimento delle essenze arboree e arbustive.

Art. 5 Importo opere di urbanizzazione e garanzie

5.1 - L'importo delle opere di urbanizzazione definite nell'Accordo Operativo, relative alla realizzazione del verde pubblico, ammontano complessivamente a € 106.554,75, così come risulta dai quadri economici allegati all'elaborato 021_REL_Relazione tecnica, economico-finanziaria e compatibilità paesaggistica

5.2 - L'importo dei lavori di cui al comma precedente, sostenuti dal Soggetto Attuatore e riconosciuti a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, risulta inferiore alla soglia comunitaria e come tale è soggetto all'applicazione dell'Art. 16.2 bis del DPR 380/2001; inoltre l'esecuzione di dette opere sarà eseguita da imprese in possesso di adeguata attestazione.

5.3 - A garanzia di tutti gli obblighi assunti e descritti nel presente atto, il Soggetto Attuatore deposita presso l'Amministrazione Comunale la fidejussione bancaria o assicurativa a prima e semplice richiesta e con la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, a garanzia del costo delle opere di urbanizzazione primaria previste dal presente Piano, di importo pari a € 106.554,75 compresa IVA al 10% che corrisponde al 100% delle opere pubbliche da realizzare. Tale fidejussione verrà svincolata per una quota pari al 50% dell'importo all'atto di cessione delle urbanizzazioni al Comune. Il restante 50% rimarrà in essere al fine di scongiurare la realizzazione di lottizzazioni non ultimate nei tempi stabiliti e per garantire la corretta manutenzione e gestione dei servizi oggetto di cessione. La suddetta quota garantita verrà svincolata all'ultimazione degli edifici corrispondenti ad una quota di almeno il 75% dell'edificabilità prevista dall'Accordo Operativo, intendendosi come tale il completamento dei lavori almeno allo stato "grezzo" supportati dalla relativa comunicazione di fine lavori.

5.4 - Il Soggetto Attuatore garantisce inoltre mediante apposita fidejussione bancaria o assicurativa a prima e semplice richiesta e con la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale all'Amministrazione Comunale per una somma pari a € 10.655,47 corrispondente al 10% dell'importo complessivo delle opere garantite di cui al precedente punto 5.3. Tale fidejussione potrà essere escussa dall'Amministrazione Comunale a titolo di penale in caso di mancata cessione e/o collaudo delle opere previste nei tempi stabiliti, salvo ritardi non imputabili al Soggetto Attuatore. Tale fidejussione verrà svincolata alla scadenza della convenzione, in relazione agli esiti della verifica circa l'avvenuto assolvimento dei relativi obblighi.

Art. 6 Ulteriori prestazioni aggiuntive

In riferimento alle prestazioni aggiuntive per gli Ambiti produttivi al fine di assolvere l'obbligo della cessione del 15% di superficie urbanizzata per la valorizzazione e promozione di innovazioni economiche di cui all'art. 9 punto 2 delle Norme di Attuazione del PSC, il Soggetto Attuatore si impegna alla monetizzazione, in luogo della cessione all'Amministrazione Comunale, del 15% della superficie fondiaria. Tale corresponsione, il cui importo è pari a € 91.498,50, come riportato nell'elaborato allegato 021_REL_Relazione tecnica, economico-finanziaria e compatibilità paesaggistica, avverrà alla stipula dell'Accordo Operativo.

Art. 7 Validità della Convenzione e tempi di attuazione delle opere

La presente convenzione avrà la durata di 10 (dieci) anni a partire dalla data di trascrizione della stipula dell'AO, fatte salve eventuali proroghe derivanti da Leggi e Decreti. Entro detto termine il Soggetto Attuatore si impegna alla realizzazione delle opere afferenti i lotti privati. Per quanto riguarda le opere pubbliche il Soggetto Attuatore si impegna alla realizzazione e al loro collaudo entro 5 (cinque) anni dalla data di trascrizione della stipula dell'AO, impegnandosi inoltre ad espletare, nei casi previsti dal Codice dei Contratti, le procedure previste in materia di opere pubbliche, oltre alla cessione gratuita delle aree stesse entro 3 (tre) mesi dal positivo collaudo, salvo tempi più prolungati per cause non imputabili alla parte privata.

Art. 8 Spese, tasse e iscrizione

8.1 - Ogni spesa relativa al presente atto, come ogni altra incombenza fiscale, se e in quanto dovuta, sono a totale carico del Soggetto Attuatore e/o degli altri aventi causa.

8.2 - Negli atti di trasferimento di proprietà delle aree individuate nell'Accordo Operativo, dovrà essere espressamente richiamata a formarne parte integrante il presente Accordo Operativo con tutti gli obblighi discendenti dalla convenzione e pertanto le sue prescrizioni dovranno espressamente essere trascritte presso i Registri Immobiliari con oneri integralmente a carico dei privati.

8.3 - Il presente atto impegna immediatamente il Soggetto Attuatore verso l'URF e verrà registrato e trascritto a spese dello stesso Soggetto Attuatore.

Art. 9 Clausola risolutiva

Il presente accordo si intende immediatamente e automaticamente risolto qualora dovessero essere comunicate dalla Prefettura informazioni interdittive al Soggetto Attuatore di cui all'art. 91 del D.Lgs. 159/2011 (Codice Antimafia)

Art. 9 Controversie

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

Faenza, li 15/01/2021

per l'Unione della Romagna Faentina
arch. Lucio Angelini

per il Soggetto Attuatore - Federimmobiliare SPA
dott. Daniele Peroni
