

PIANO PARTICOLAREGGIATO di iniziativa privata relativo alla  
scheda di PRG n. 174 AREA COLOMBARINA - SUB COMPARTO B2

NOVEMBRE 2021

Ubicazione: Via Plero della Francesca

Dati catastali: Fogli 84 e 115

Pratiche edilizie precedenti:

Elaborato

tavola numero

**BOZZA CONVENZIONE****R4**

Progettisti:

**PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA**

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

**PROGETTAZIONE RETE IDRICA/GAS E ILL. PUBBLICA**

Per. Ind. Cristian Fabbri  
Per. Ind. Giuliano Rambelli  
Studio Associato Energia  
viale Marconi n.30/3 \_ 48018 Faenza (RA)  
Tel +39 0546 668163 Fax +39 0546 686301  
energia@energia.ra.it

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

**PROGETTAZIONE RETI FOGNARIE E LAMINAZIONE**

Ing. Paolo Ruggeri

**PROGETTAZIONE ACUSTICA E AMBIENTALE**

Ing. Franca Conti

**PROGETTAZIONE GEOLOGICA**

Dott. Geol. Marabini Stefano

**STUDIO DEL TRAFFICO**

Ing. Simona Longhi

Proprietà e committente

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

Firma dei tecnici ognuno per le proprie competenze

**CONVENZIONE URBANISTICA**  
**RELATIVA AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA PER**  
**L'ATTUAZIONE DELLA SCHEDA DI PRG 174 "AREA COLOMBARINA"**  
**SUB COMPARTO B2**

**redatta ai fini ed effetti dell'Art. 28/bis del DPR 380/01 s.m.i.**

**ex Art. 18 L.R. 47/78, Art. 31 L.R. 20/2000 s.m.i.**

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

- **COMUNE DI FAENZA** con sede a Faenza (RA) in Piazza del Popolo n. 31, Codice Fiscale e Partita Iva 00357850395, in persona di LUCIO ANGELINI, Architetto, nato a Rimini il 03/01/1964, in qualità di Dirigente del Settore Territorio, domiciliato per la carica presso la sede di Faenza, Via Zanelli n. 4, autorizzato a questo atto in nome e per conto dell'Ente stesso come da incarico conferito con Decreto del Presidente dell'Unione della Romagna Faentina n. 27/2019 (ai sensi dell'Art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000);
- Società "**GEA srl**" con sede legale in Cesena (FC), Via del Rio n. 400, capitale sociale € 10.000.000,00 interamente versato ed esistente, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Forlì-Cesena 04101310375 e Partita Iva 01252330392, in persona di GAETANO SCORSONE nato a Ravenna (RA) il 07/08/1963 che interviene in questo atto nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e quindi legale rappresentante della Società, domiciliato per la carica presso la sede sociale, di seguito denominata "Soggetto Attuatore";

**PREMESSO**

- a) che con riferimento alla planimetria "Allegato A", parte integrante del presente atto, che identifica le aree interne al perimetro di intervento, la Società "GEA srl" risulta proprietaria del terreno ubicato in Faenza Via Piero della Francesca, distinto al Catasto Terreni del Comune di Faenza al Foglio 84 Mappali 330p, e al Foglio 115 Mappali 15 – 17 – 18 – 49 – 56 – 57 – 58 – 508, 559p, 560p, 561, 562, 563p, 564, 566, 568, 570, 584, 587, 604p, 605p, 605p, 724, la proprietà comprende anche il tratto di viabilità vicinale (traversa della Via Cerchia) oggi dismessa in virtù della Delibera C.URF. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ risultandone una superficie reale pari a circa mq. 194.016,00 desunta da rilievo topografico identificata con campitura verde. Risulta inserita all'interno del perimetro di intervento anche un tratto della strada vicinale non consorziata a gestione comunale Via Cerchia per una superficie pari a circa mq. 640,00, identificata con campitura azzurra, precisandosi che per tale viabilità è prevista una deviazione parziale del suo attuale tracciato a seguito dell'attuazione del confinante sub comparto B3. La superficie complessiva di intervento risulta pertanto pari a mq. 194.656,00;
- b) che sempre con riferimento alla planimetria "Allegato A", è identificata con campitura rosa la proprietà dei Signori Baldazzi Franca, Luccaroni Pier Paolo, Luccaroni Roberta, Pelliconi Olga, catastalmente censita al Catasto Terreni del Comune di Faenza al Foglio 115 Mappali 151 e 244

della superficie catastale pari a mq. 12.780,00 e superficie reale desunta da rilievo topografico pari a circa mq. 12.739,00 precisandosi che tale area in ottemperanza all'Art. 5.2 delle NdA, viene individuata come Stralcio Funzionale Autonomo soggetta alla presentazione di distinto ed altrettanto autonomo PUA per l'assunzione degli obblighi urbanizzatori che dovranno essere definiti in altra Convenzione Urbanistica;

- c) che tutto il terreno descritto alle precedenti lettere a) e b) risulta destinato dal PRG96 e successive varianti secondo le disposizioni normative dalla scheda 174 "Area Colombarina" e dall'Art. 12.6 delle Norme di Attuazione di PRG; il vigente PSC inserisce tale area negli ambiti già pianificati identificandola come "territorio urbanizzabile – ambito per nuovi insediamenti integrati" di cui all'Art. 5.3 delle Norme di Attuazione; ed infine il Rue vigente inserisce l'area in "Ambiti sottoposti a POC" di cui all'Art. 32.5 delle Norme di Attuazione,
- d) che con Atto C.C. n. 287/4066 del 14/09/2006 è stata approvata la Variante al PRG n. 33 avente ad oggetto "Scheda n. 174 – Area Colombarina – individuazione di sub ambiti e specifiche modalità attuative" e con successivo PdC convenzionato n. 149 del 10/10/2006 avente ad oggetto "Realizzazione delle aree pubbliche di pertinenza del sub comparto A e degli impegni generali relativi alla Scheda 174 "Area Colombarina" con la costruzione di capannone destinazione ad attività artigianale di servizio (logistica) e deposito", veniva sottoscritta dalla Società GEA srl, convenzione urbanistica registrata a Faenza il 13/10/2006 al n. 2315 e trascritta a Ravenna il 16/10/2006 al Reg. Gen. N. 26558 e Reg. Part. 16017, che riportava gli obblighi e le condizioni per l'attuazione del sub comparto A con la realizzazione delle opere di urbanizzazione pubbliche nel loro assetto provvisorio, rinviandone la progettazione definitiva ad una fase successiva di attuazione della scheda. Veniva inoltre previsto l'impegno alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di un'area pari a mq. 9.173,00 corrispondente al 10% della S.F., individuata nel sub comparto B2; cessione garantita da apposita fidejussione bancaria di importo pari a € 379.028,36 ancora valida ed operante;
- e) che con Atto C.URF n. 30/2014 è stato approvato l'Accordo Urbanistico ai sensi dell'Art. 18 della Legge Regionale 20/2000 s.m.i. con successiva sottoscrizione in data 05/11/2014, che prevede una variante alla scheda 174 "Area Colombarina" con modifiche ad alcuni aspetti normativi che disciplinano la trasformazione dell'intera area, la suddivisione della stessa in più sub comparti di attuazione e l'introduzione di norme speciali per la trasformazione del sub comparto B1;
- f) che con Atto C.URF. n. 42 del 27/11/2014 veniva adottata la "Variante al PRG n. 69 scheda di PRG n. 174 "Area Colombarina" che relativamente al sub comparto B1 assume valore ed effetti di PUA in variante. Nel progetto urbanistico allegato il sub comparto B1 veniva suddiviso in quattro stralci funzionali autonomi (B1a, B1b, B1c, B1d). Successivamente con richiesta di rimodulazione ed introduzioni di lievi modifiche al PUA adottato, avanzata dalla stessa Società GEA srl, veniva sottoscritto in data 25/11/2015 un nuovo Accordo Urbanistico che perfezionava

i contenuti di quello originario, riducendo l'estensione del PUA con la previsione di attuazione di soli due stralci funzionali autonomi (B1a e B1b) che costituiscono il sub comparto B1.

I due stralci funzionali autonomi inizialmente denominati B1c e B1d risultano stralciati formando il sub comparto B3. E' da sottolineare come il nuovo Accordo Urbanistico preveda, per l'attuazione del sub comparto B1 e del successivo sub comparto B3, la sostituzione originariamente prevista, del peso economico dell'area produttiva da cedere all'Amministrazione Comunale pari al 10% delle Superfici Fondiarie progettate, in una cessione gratuita di un lotto di terreno per attrezzature di interesse generale della S.F. pari a mq. 4.985,00 con potenzialità edificatoria complessiva pari a mq. 2.000,00 di SUL, sul quale dovrà essere realizzato un edificio da destinarsi ad archivio comunale di mq. 1.000,00 di SUL, ed alla completa realizzazione della rotatoria sulla Via S. Silvestro compresa la parte extra comparto. La modifica del peso economico come sopra descritta ha comportato una riduzione della superficie dell'area che la Società GEA srl si era impegnata a cedere in sede di PdC convenzionato 149/2006 da mq. 9.173,00 a circa 8.137,00, superficie che costituisce cessione anticipata a favore del sub comparto B2 (oggetto del presente PUA). A seguito della definizione del nuovo Accordo Urbanistico, con Atto C.URF n. 51 del 23/12/2015 è stata approvata la "Variante al PRG n. 69 scheda di PRG n. 174 "Area Colombarina" che relativamente al sub comparto B1 assume valore ed effetto di PUA in variante.

- g) che con Atto C.URF. n. 11 del 31/03/2015 avente ad oggetto "Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) Intercomunale dei Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Riolo Terme e Solarolo e s.m.i." è stato approvato il nuovo strumento urbanistico generale;
- h) che con Determinazione Dirigenziale n. 437 del 29/03/2017 è stato autorizzato il PUA in variante al PRG relativo alla scheda 174 "Area Colombarina" sub comparto B1 con allegata Convenzione urbanistica registrata a Forlì il 07/04/2016 al n. 2505 e trascritta a Ravenna il 08/04/2016 Reg. Gen. 5506 e Reg. Part. 3608 con relative fidejussioni a garanzia degli impegni e delle penali, che sostituisce a tutti gli effetti quella stipulata dalla Società GEA srl per la trasformazione del sub comparto A citata alla precedente lettera d), con l'impegno alla cessione dell'area pari a circa mq. 8.137 (anzichè 9173) e della relativa fidejussione bancaria prestata a garanzia. Il PUA approvato presenta un'eccedenza di standard pubblico pari a circa mq. 1.863,00 di parcheggio pubblico e circa mq. 20.515,00 di verde pubblico dei quali mq. 13.321,00 collocati fuori dalla fascia di rispetto stradale. Tali eccedenze vengono considerate standard pubblico anticipato a favore degli altri sub comparti di scheda e/o a favore di cambi d'uso e spostamenti passi carrai.
- i) che con Autorizzazione Unica SUAP n. 1944/2017 del 30/07/2018 è stato rilasciato il P.d.C. n. 70/2018 avente ad oggetto "Esecuzione opere di urbanizzazione di cui alla scheda di PRG n. 174 "Area Colombarina sub comparto B1 stralcio B1a e costruzione di edificio ad uso archivio comunale" in corso di realizzazione;
- j) che a seguito di quanto sopra è stata adottata con Atto C.C. n. 117 del 21/12/2015 la "Variante al PRG n. 69 Scheda 174 Area Colombarina che relativamente al sub comparto B1 assume valore

ed effetti di PUA in Variante” correlata all’adozione della Variante al vigente piano di classificazione acustica.

- k)** che la Regione Emilia Romagna ha approvato la nuova Legge Urbanistica di Governo del Territorio con L.R. n. 24 del 21/12/2017 “Disciplina Regionale sulla tutela e l’uso del territorio” e s.m.i., i cui atti applicativi contengono direttive affinché le Convenzioni urbanistiche contemplino “tempi certi” di attuazione degli interventi in rapporto alla rilevanza e complessità degli stessi;
- l)** che in data 05/10/2020 con Prot. 72876 è stato presentato sempre dalla Società GEA srl, il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativo alla scheda 174 “Area Colombarina” sub comparto B3;
- m)** che in data 03/06/2021 Prot. 45171/45174/45177 la Società GEA srl ha presentato il “Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n. 174 “Area Colombarina” sub comparto B2 riferito alla trasformazione dell’area descritta alle precedenti lettere a) e b), completo di tutti gli elaborati.
- n)** che a seguito di nota URF Prot. 66802/2021 del 18/08/2021 avente ad oggetto “Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG 174 denominata “Area Colombarina sub comparto B2” sita in Via Piero della Francesca – Sospensione termini e trasmissioni richieste integrative/documentali” la società GEA srl ha provveduto ad apportare le opportune modifiche agli elaborati, ripresentandoli con Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ come di seguito elencati:

Tav. R.1 Relazione illustrativa (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)

Tav. R.2 Norme Tecniche di attuazione (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)

Tav. R.3 Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)

Tav. R.4 Bozza Convenzione (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)

Tav. R.5 Relazione Geologica (Prot. 45171 del 03/06/2021)

Tav. R5a Relazione Geologica – Integrazione (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)

Tav. R.6 Valutazione Previsionale di Clima Acustico (Prot. 45171 del 03/06/2021)

Tav. R.6a Valutazione Previsionale di Clima Acustico – Integrazione (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)

Tav. R.6a All.A Relazione Acustica – Integrazione – Proposta di aggiornamento della classificazione acustica (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)

Tav. R.6a-All.B Relazione Acustica – Integrazione – Verifica di impatto per il completamento della nuova trasversale Nord (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)

Tav. R.7 Studio del Traffico (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)

- Tav. R.8 Valutazione di Sostenibilità Ambientale (Prot. 45171 del 03/06/2021)
- Tav. R.8a Sintesi non tecnica (Prot. 45171 del 03/06/2021)
- Tav. R.8b Valutazione di Sostenibilità Ambientale – Integrazione (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)
- Tav. R.9 Ipotesi calcolo contributo di costruzione (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)
- Tav. R.10 Relazione idraulica rete fognaria (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)
- Tav. 01 Inquadramento Scheda PRG – CTR – Ortofoto (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)
- Tav. 02a Rilievo nord – Planimetria (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)
- Tav. 02b Rilievo sud - Planimetria – Sezioni Ambientali (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)
- Tav. 02c Vincoli (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)
- Tav. 03 Relazione fotografica (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)
- Tav. 04 Planimetria generale scheda PRG n.174 “Area Colombarina” sub comparto B2 ipotesi insediativa” (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)
- Tav. 05 Comparti e stralci funzionali (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)
- Tav. 06 Superfici fondiari (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)
- Tav. 07 Destinazioni d’uso (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)
- Tav. 07bis Tipologie edilizie (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)
- Tav. 08 Standard urbanistici (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)
- Tav. 09 Standard urbanistici – stralci funzionali (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)
- Tav. 10 Area stralciata oggetto di PUA autonomo – ipotesi insediativa (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)
- Tav. 11 Individuazione Aree Pubbliche e Private (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)
- Tav. 12 Individuazione Aree Pubbliche e Private – Area stralciata oggetto di PUA autonomo (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)
- Tav. 13 Lotti – Dati progettuali (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)
- Tav. 14 Viabilità – Pacchetti Sezioni Stradali (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)
- Tav. 15 Particolare rotatoria sulla circonvallazione - diametro 70 mt (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)
- Tav. 16 Particolare Rotatoria sulla nuova viabilità interna – diametro 47 mt (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)
- Tav. 17 Particolare Rotatoria sulla Via Piero della Francesca – Via Mantegna – diametro 47 mt (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)

- Tav. 18 Particolare Rotatoria sulla Via Piero della Francesca – Viale Risorgimento - diametro 50 mt (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)
- Tav. 19 Segnaletica stradale e legge 13/89 (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)
- Tav. 20 Recinzioni (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)
- Tav. 21 Verde pubblico (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)
- Tav. 22 Reti di fognatura - Planimetria (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)
- Tav. 23 Reti di fognatura – Bacino e manufatti (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)
- Tav. 24 Reti di fognatura - Particolari (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)
- Tav. 25 Rete Enel (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)
- Tav. 26 Rete Telecom (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)
- Tav. 27.1 Opere impianto GAS blocco 1 (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)
- Tav. 27.2 Opere impianto GAS blocco 2 (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)
- Tav. 27.a Opere impianto GAS subcomparto B2a (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)
- Tav. 27.b Opere impianto GAS subcomparto B2b (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)
- Tav. 28.1.1 Opere idriche blocco 1 (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)
- Tav. 28.2.1 Opere idriche blocco 2 (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)
- Tav. 28.a.1 Opere idriche subcomparto B2a (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)
- Tav. 28.b.1 Opere idriche subcomparto B2b (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)
- Tav. 28.1.2 Irrigazione blocco 1 (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)
- Tav. 28.2.2 Irrigazione blocco 2 (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)
- Tav. 28.a.2 Irrigazione subcomparto B2a (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)
- Tav. 28.b.2 Irrigazione subcomparto B2b (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)
- Tav.29.1.1 opere elettriche blocco 1 (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)
- Tav.29.1.2 opere edili blocco 1  
Tav.29.1.3 rete cablaggio blocco 1 (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)
- Tav.29.2.1 opere elettriche e edili blocco 2 (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)
- Tav.29.2.2 rete cablaggio blocco 2 (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)
- Tav.29.a.1 opere elettriche blocco B2a (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)

- Tav.29.a.2 opere edili blocco B2a (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)
- Tav.29.a.3 rete cablaggio blocco B2a (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)
- Tav.29.b.1 opere elettriche e edili blocco B2b(Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)
- Tav.29.b.2 rete cablaggio blocco B2b (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)
- Tav.30.1.1 relazione e calcoli blocco 1 (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)
- Tav.30.1.2 schema elettrico blocco 1 (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)
- Tav.30.2.1 relazione e calcoli blocco 2 (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)
- Tav.30.a.1 relazione e calcoli blocco B2a (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)
- Tav.30.a.2 schema elettrico blocco B2a (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)
- Tav.30.b.1 relazione e calcoli blocco B2b (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)
- Tav.30.b.2 schema elettrico blocco B2b (Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)

o) che il PUA di cui alla precedente lettera n) è stato sottoposto al parere dei seguenti organi ed enti competenti che ne hanno approvato il contenuto:

- **TELECOM ITALIA SpA** nota del 01/07/2010 – PNL 080845 “Opere di urbanizzazione complesso scheda 174 Area Colombarina sub comparto B2”;
- **CONSORZIO DI BONIFICA della Romagna Occidentale** Prot. 12887 del 16/11/2020 “Definizione del tirante idrico di riferimento per l’area denominata Colombarina”;
- **Unione della Romagna Faentina – Numerazione Civica** – visto del \_\_\_\_\_
- **Tavolo Tecnico Intersettoriale per la Sicurezza Urbana del Comune di Faenza** - verbale nella seduta del \_\_\_\_\_
- **Commissione per la qualità Architettonica e Paesaggio** - parere nella seduta del \_\_\_\_\_

p) che per l’acquisizione di tutti gli altri pareri di Enti competenti è stata indetta dall’Unione della Romagna Faentina apposita Conferenza dei Servizi in data \_\_\_\_\_ a seguito della quale sono stati emessi i seguenti pareri:

- **Unione della Romagna Faentina – Settore Lavori Pubblici**
- **Unione della Romagna Faentina – Polizia Municipale**
- **HERA SpA – Reti fognarie – Acquedotto**
- **HERA SpA – Servizi Ambientali**
- **ARPAE – Ambiente ed Acustica**
- **ENEL Distribuzione**
- **AUSL**



- SNAM
- TERNA
- **SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA BELLE ARTI E PAESAGGIO per le Province di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini**
- ITALGAS
- **Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale**

#### **CONSIDERATO**

- q) che l'area oggetto di intervento interessata dalle opere di urbanizzazione primaria necessarie per dare piena attuazione al comparto è stata progettata nel rispetto della legislazione vigente, delle norme di scheda di PRG n. 174 "Area Colombarina" e, tenendo conto di quanto già definito negli atti amministrativi più sopra descritti;
- r) che costituisce parte integrante del presente atto la planimetria "Allegato B" che identifica i vari sub comparti (A-B1-B2-B3) facenti parte la scheda di PRG 174 "Area Colombarina" come definiti dalla Variante al PRG n. 69/2015 descritta alla precedente lettera f). Infine sono identificati gli Stralci Funzionali del sub comparto B2 oggetto del presente PUA B2a e B2b attuabili se associati ai Blocchi Realizzativi 1 e 2. Gli Stralci Funzionali Autonomi così definiti potranno essere attuati singolarmente attraverso la presentazione di distinti Permessi di Costruire che consentiranno la realizzazione delle rispettive opere pubbliche che potranno essere collaudate e cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale in maniera autonoma ed in tempi diversi anche con riferimento ai singoli Blocchi Realizzativi con lo svincolo delle rispettive fidejussioni a garanzia precisandosi che il Blocco Realizzativo 1 dovrà avere la priorità con riferimento alle tempistiche di realizzazione di cui al successivo Art. 6. Rimane sempre consentita l'attuazione di più Stralci Funzionali Autonomi con un unico Permesso di Costruire.
- Lo Stralcio Funzionale Autonomo B2b (1 e 2) se attuato prima dello Stralcio Funzionale Autonomo B2a, dovrà usufruire di una quota di parcheggio pubblico pari a circa mq. 1.917,00 realizzata in eccedenza nel sub comparto B1 in fase di attuazione.
- Viene altresì individuato lo Stralcio Funzionale Autonomo riferito all'area di proprietà dei Signori Baldazzi/Luccaroni/Pelliconi descritta alla precedente lettera b), per il quale è previsto lo schema di progettazione urbanistica in ottemperanza all'Art. 5.2 delle NdA di PRG, attuabile attraverso la presentazione di un distinto PUA per l'assunzione degli obblighi urbanizzatori che dovranno essere definiti in altra convenzione urbanistica;
- s) che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto la planimetria di progetto "Allegato C" "Individuazione Aree Pubbliche e Private" – "Standard Pubblico" che identifica le caratteristiche del PUA sub comparto B2 in oggetto, attuabile per Stralci Funzionali Autonomi come definiti alla precedente lettera r) che risulta avere una superficie complessiva pari a circa mq. 207.395,00 desunta da rilievo topografico di cui circa mq. 12.739,00 identificabili con la proprietà dei Signori Baldazzi Franca, Luccaroni Pier Paolo, Luccaroni Roberta e Pelliconi Olga

oggetto di Stralcio Autonomo attuabile con distinto ed altrettanto Autonomo PUA per l'assunzione degli obblighi urbanizzatori da definirsi in altra Convenzione. La rimanente area di intervento pari a complessivi mq. 194.656,00 risulta così costituita:

- AREA PUBBLICA pari a circa mq. 98.796,00 identificata con campitura verde nella planimetria "Individuazione Aree Pubbliche e Private", costituita da viabilità, parcheggio alberato, verde attrezzato e dal Lotto 01 (corrispondente alla quota del 10% delle Superfici Fondiarie progettate nel presente PUA).
- AREA PRIVATA pari a circa mq. 95.860,00 identificata con campitura azzurra nella planimetria "Individuazione Aree Pubbliche e Private" costituita dai lotti privati e dal bacino di laminazione pertinente tutta l'area di intervento.

Fanno parte del progetto urbanistico in quanto opere infrastrutturali previste dalla scheda di PRG 174 "Area Colombarina", le opere extra comparto consistenti nelle porzioni di area necessarie alla realizzazione delle due rotatorie sulla Via Piero della Francesca ed opere connesse, parzialmente collocate in aree di proprietà e/o competenza comunale evidenziate con campitura fucsia nella planimetria "Individuazione Aree Pubbliche e Private". Sarà compito del Comune procurarsi la disponibilità materiale e giuridica delle aree suddette, anteriormente alla approvazione del PUA o nel corso della sua attuazione, al fine di consentire al Soggetto Attuatore di realizzare le opere extra comparto. Il ritardo o le impossibilità per il Comune nel procurarsi tali aree o nel consegnarle al Soggetto Attuatore non potrà comunque pregiudicare né l'attuazione e il collaudo e la cessione delle opere di urbanizzazione del PUA né l'esecuzione, il completamento ed il conseguimento dell'agibilità degli edifici privati, secondo quanto meglio stabilito nella presente Convenzione.

- t) che fa parte del progetto urbanistico anche l'opera extracomparto, non prevista da scheda ma richiesta dall'Amministrazione Comunale, consistente nel collegamento ciclopedonale di progetto con l'esistente di Via Malpighi, da realizzarsi lungo la Via Risorgimento su area a verde pubblico messa a disposizione dall'Amministrazione Comunale. Eventuali ritardi o impossibilità per il Comune nel mettere a disposizione l'area non dovrà pregiudicare il collaudo e la cessione delle opere di cui al presente PUA.
- u) che con riferimento all'area pubblica Lotto 01 - della Superficie Fondiaria pari a circa mq. 9.586,00 corrispondente alla quota del 10% della Superficie Fondiaria progettata nel presente PUA, questo potrà essere ceduto gratuitamente all'Amministrazione Comunale a seguito dell'attuazione del primo Stralcio Funzionale Autonomo ad essere attuato su richiesta scritta della stessa Amministrazione anche prima dei 5 anni fissati per l'ultimazione della viabilità strutturale principale con accesso provvisorio su Via Convertite. A cessione avvenuta potrà essere svincolata la relativa fidejussione descritta al successivo Art. 5;
- v) che per le opere esterne al perimetro di scheda da realizzarsi su aree di proprietà e/o competenza comunale, andrà formalizzato tra il Settore Lavori Pubblici e la Direzione Lavori, prima

dell'esecuzione dei lavori, uno o più appositi verbali di consegna delle superfici interessate dagli interventi stessi. Il Comune di Faenza autorizza sin da ora il lottizzante ad occupare le aree di proprietà senza onere alcuno, per eseguire i lavori di urbanizzazione previsti dal PUA in oggetto. Il lottizzante 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 lottizzante si impegna altresì per sé e/o propri aventi causa a riconoscere tutte le servitù, impegni ed obblighi e a garantire il passaggio sulle aree interessate dai lavori, in condizioni di sicurezza al fine di mantenere in essere l'efficienza dei collegamenti;

- w) che le superfici delle aree private nonché quelle di tutte le aree pubbliche come precedentemente identificate, potranno subire lievi modificazioni finalizzate ad una migliore organizzazione ed utilizzo di tutte le aree, ad adeguamenti degli impianti ed opere connesse, senza modificare la presente convenzione. Tali modificazioni potranno essere valutate ed approvate con semplice Permesso di Costruire e/o altro idoneo provvedimento amministrativo vigente e potranno contemplare anche contenute variazioni, circa la consistenza delle aree pubbliche e private;
- x) che il presente PUA contempla flessibilità per la fase attuativa, fra le quali è consentito con semplice Permesso di Costruire e/o altro provvedimento amministrativo ai sensi di Legge a firma dei proprietari interessati senza modificare il presente PUA e la Convenzione:
  - suddividere i lotti privati;
  - accorpate due o più lotti privati;
  - apportare modifiche alla dividente di due lotti confinanti;
  - modificare la SUL assegnata ai singoli lotti nel rispetto della SUL massima assegnata dal presente PUA;
  - modificare gli accessi carrabili con possibilità di apertura di nuovi accessi ai lotti privati nel rispetto della verifica dello standard e delle norme in materia di sicurezza stradale.

Tali flessibilità consentono di variare il numero dei lotti inizialmente previsti in sede di PUA.

- y) che fermi restando i limiti delle destinazioni ammesse dalle norme di scheda, sono consentiti cambi di destinazioni d'uso previa verifica dello standard pubblico disponibile anche in considerazione delle eccedenze disponibili nei sub comparti B1 e B3;
- z) che per i singoli interventi di edificazione sui lotti privati individuati con il presente PUA, ipotizzando l'utilizzo della SUL massima ammessa, è stata redatta una stima relativa al conteggio del contributo di costruzione (Elaborato R.9 "Ipotesi calcolo contributo di costruzione) calcolato in base ai valori tabellari attualmente in vigore adottati con Delibera di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 65 del 30/10/2019 in approvazione del recepimento della nuova Disciplina del Contributo di Costruzione DAL 186/2018 e DGR 624/2019, e così complessivamente quantificato:
  - Oneri di urbanizzazione primaria € 2.134.228,70

- Oneri di urbanizzazione secondaria € 1.813.900,77

- Contributi D e S € 394.051,50

Visto il computo metrico estimativo allegato al presente PUA e validato dal Settore Lavori Pubblici Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ che stima il costo per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria in € 8.506.459,46, il Soggetto Attuatore ai sensi della DAL n. 186/2018 e della Deliberazione URF n. 65/2019 di recepimento della stessa, ha diritto allo scomputo dell'intero importo massimo di € 4.342.180,97 del contributo di costruzione dovuto per il rilascio dei titoli abilitativi dei fabbricati previsti da progetto, relativo alle voci U1 e U2 (oltre a D e S per la parte produttiva).

Al collaudo delle opere di urbanizzazione anche per singolo Stralcio Funzionale, si procederà all'accertamento della effettiva spesa sostenuta sulla base della specifica rendicontazione che il Soggetto Attuatore si impegna a presentare al fine di permettere al Comune di effettuare le opportune verifiche come previsto al punto 6.1.6 della Delibera C.URF. n. 65/2019. Qualora la effettiva spesa sostenuta per le opere di urbanizzazione dell'intero PUA, determinata dalla rendicontazione sopra indicata, risulti di importo inferiore rispetto alla quota di contributo di costruzione scomputabile si procederà a conguaglio mediante versamento delle somme differenziali dovute dal Soggetto Attuatore al Comune di Faenza con riferimento agli oneri di U1. I rapporti di conguaglio avverranno unicamente fra Soggetto Attuatore firmatario della presente Convenzione o suo diretto avente causa e Comune, senza interessare gli effettivi utilizzatori dei lotti edificabili intestatari dei titoli abilitativi edilizi a cui rimarranno in capo solo gli eventuali oneri dovuti per U2 e D+S.

### **TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO**

vista la Deliberazione della Giunta del Comune di Faenza n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ di approvazione dello schema della presente Convenzione, sottoscritta per preventiva accettazione dalla ditta proprietaria, tra i suddetti comparenti, nelle loro specificate vesti, si conviene e si stipula quanto segue:

#### **Art. 1 PREMESSE E CONSIDERAZIONI**

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

#### **Art. 2 CESSIONE AREE ED ALTRI OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE**

2.1 Il Soggetto Attuatore si obbliga per sé e/o propri aventi causa ad assumere integralmente a proprio carico gli oneri relativi all'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria riguardanti l'intervento in oggetto ivi comprese le opere extra comparto previste da scheda (parte delle rotatorie sulla Via Piero della Francesca ed opere connesse) e le opere extracomparto non previste da scheda (collegamento ciclopedonale su Via Risorgimento fino all'esistente di Via Malpighi) anche in area di proprietà/competenza comunale con le modalità descritte alla precedente lettera s), che dovranno essere eseguite a seguito del

rilascio del relativo Permesso di Costruire, in base ai dettati e dettagli costruttivi indicati negli elaborati grafici e nei pareri degli Enti competenti elencati nella premessa alle lettere o), p), n) 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 e nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni riportate nella presente Convenzione. Tutte le opere di urbanizzazione progettate nel presente PUA potranno essere attuate per Stralci Funzionali Autonomi come definiti negli elaborati di progetto e descritti alla precedente lettera r) e dovranno essere ultimate entro i termini di validità del presente PUA fissati al successivo Art. 6.

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 all'avvenuto deposito del documento di collaudo ed alla sua approvazione da parte del Settore Lavori Pubblici, le opere di urbanizzazione primaria e le aree pubbliche previste nel presente PUA, anche in tempi diversi con riferimento ai singoli Stralci Funzionali Autonomi e Blocchi Realizzativi ad essi pertinenti meglio identificati alla precedente lettera r), che con riferimento all'”Allegato C” “Individuazione Aree Pubbliche e Private” – “Standard urbanistici” risultano avere una superficie complessiva pari a circa mq. 98.796,00, così costituita:

- Verde pubblico attrezzato pari a circa mq. 34.127,00;
- Parcheggio pubblico attrezzato pari a circa mq. 11.960,00;
- Viabilità e verde pubblico non conteggiato come standard pari a circa mq. 43.123,00
- Superficie Fondiaria Lotto 01 circa mq. 9.586,00 corrispondente alla quota del 10% delle Superfici Fondiarie progettate nel presente PUA.

2.3 Fino alla data di cessione delle opere ed aree pubbliche che potrà avvenire in tempi diversi sulla base degli Stralci Funzionali Autonomi B2a e B2b associati ai Blocchi Realizzativi 1 e 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 opere ed aree, 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 anche per Stralci Funzionali Autonomi e Blocchi Realizzativi completi in ogni parte e collaudati, 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 e servizi pubblici realizzati;
- dotare la Via Piero della Francesca della opportuna segnaletica stradale concordata con il Comando dei Vigili Urbani del Comune di Faenza, e di ogni altro dispositivo o accorgimento necessario a garantire la circolazione in condizioni di completa sicurezza;

- regolare convenientemente l'accesso all'area di intervento e la circolazione interna;
- garantire l'accessibilità di tutti i percorsi realizzati e degli spazi corrispondenti comunque fruibili da persone;
- mantenere in maniera decorosa eventuali lotti privati che rimarranno ineditati, garantendo lo sfalcio dell'erba, l'assenza di eventuali materiali edili da destinare a discarica, ecc.

- 2.4 - Qualora trascorranò piú di tre mesi dall'approvazione del collaudo anche per singoli Stralci Funzionali Autonomi e singoli Blocchi Realizzativi senza aver perfezionato l'acquisizione delle aree pubbliche per cause imputabili alla parte privata, sar  necessaria una verifica dello stato manutentivo delle opere realizzate con l'eventuale applicazione delle relative penali come definite dal successivo Art. 5. Nel caso di ritardi imputabili alla parte pubblica, la parte privata sar  esonerata da ogni responsabilit  circa lo stato manutentivo delle opere realizzate.
- 2.5 - Il Soggetto Attuatore e/o propri aventi causa, si impegna e si obbliga a riconoscere tutte le servit , impegni ed obblighi che risultano riportati negli elaborati di progetto. Tale adempimento sar  assolto, senza onere alcuno a carico dell'Amministrazione Comunale, all'interno dell'atto di cessione delle aree pubbliche anche con riferimento ai singoli Stralci Funzionali e singoli Blocchi Realizzativi.
- 2.6 - L'obbligo del Soggetto Attuatore di eseguire le opere extra-comparto, rappresentate dalle due rotatorie su Via Piero della Francesca e dalle opere connesse previste da scheda e dalle opere extracomparto non previste da scheda costituite dal collegamento ciclopedonale su Via Risorgimento fino all'esistente di Via Malpighi,   subordinato alla messa a disposizione gratuita delle relative aree da parte del Comune entro la data di rilascio del relativo Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione facenti parte il Blocco Realizzativo e lo Stralcio Funzionale ad esse collegato. Qualora il Comune non fosse in grado di rispettare il predetto termine il Soggetto Attuatore avr  comunque diritto a completare, collaudare e cedere le opere di urbanizzazione anche in assenza di tali opere extra-comparto, sulla base di un progetto di viabilit  provvisoria redatto dal Comune che garantisca il completamento del PUA senza maggiori oneri, ed avr  diritto allo svincolo delle fideiussioni di cui al successivo articolo 5 con l'eccezione della quota destinata a garantire le opere extra-comparto. Il Soggetto Attuatore rester  comunque obbligato a eseguire le opere extra-comparto, secondo il progetto previsto dal PUA, fino alla scadenza del termine di validit  della presente convenzione. Decorso tale termine senza che il Comune abbia procurato la gratuita disponibilit  delle aree al Soggetto Attuatore, quest'ultimo avr  diritto di liberarsi dall'obbligo di realizzare le opere extra comparto mediante la corresponsione al Comune di una somma pari all'importo necessario per la loro esecuzione, come risultante dal computo metrico allegato al presente PUA ed aggiornato all'attualit , e di ottenere lo svincolo delle pertinenti fideiussioni. A seguito della dichiarazione del Soggetto Attuatore di volersi avvalere della predetta facolt , e del pagamento della somma prevista, la realizzazione delle opere extra comparto sar  con ci  assunta dal Comune con piena liberazione del Soggetto Attuatore da ogni onere. La presente clausola prevale sulle diverse disposizioni contenute nella Convenzione.
- 2.7 - Il Soggetto Attuatore e/o propri aventi causa si impegna alla gestione e manutenzione delle opere relative alla laminazione privata.

### **Art. 3 – BONIFICA BELLICA**

3.1 - Il Soggetto Attuatore si impegna e si obbliga per sé e/o propri aventi causa ad eseguire, preventivamente alla realizzazione delle opere previste dal presente PUA anche con riferimento ai singoli Stralci Funzionali e Blocchi Realizzativi, 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 primaria anche per Stralci Funzionali Autonomi e Blocchi Realizzativi, 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 relative opere di urbanizzazione primaria realizzate.

#### **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 ai singoli Stralci Funzionali Autonomi e Blocchi Realizzativi come individuati nel presente PUA, in questo caso saranno redatti distinti documenti di collaudo, con cessioni distinte e svincolo delle corrispondenti fidejussioni prestate a garanzia.

4.3 - Nell'atto/i di collaudo delle opere pubbliche dovranno risultare depositati e/o allegati tutti gli elaborati grafici rappresentativi di ogni variazione eventualmente effettuata in corso d'opera nel rispetto delle procedure previste dalla disciplina edilizia/urbanistica e/o in accordo con i competenti uffici comunali.

4.4 - Il collaudo di tutte le opere di urbanizzazione primaria anche con riferimento ai singoli Stralci Funzionali e Blocchi Realizzativi dovrà essere perfezionato entro i termini di validità della presente Convenzione fissati al successivo Art. 6.

4.5 - In sede di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti l'area di intervento anche per i singoli Stralci Funzionali Autonomi e Blocchi Realizzativi dovrà essere 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 di deposito del documento di collaudo, e preventivamente validato dal Settore Lavori Pubblici, finalizzato a garantire l'attecchimento delle essenze arboree ed arbustive. Il Soggetto Attuatore si obbliga a tenere indenne il Comune di Faenza da ogni azione, pretesa o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza di tale obbligo.

#### **Art. 5 – IMPORTO OPERE DI URBANIZZAZIONE E GARANZIE**

5.1 L'importo relativo all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal presente PUA comprese le opere extra comparto previste da scheda (modifica della Via Piero della Francesca a seguito della realizzazione delle rotatorie ed opere connesse) ed opere extracomparto non previste da

scheda (collegamento ciclopedonale su Via Risorgimento fino a Via Malpighi) ammonta complessivamente a € 9.357.105,41 compresa Iva al 10% come risulta dall'elaborato Tav. R.6 "Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria", dove vengono distinte le opere pertinenti i singoli Stralci Funzionali Autonomi e Blocchi Realizzativi di seguito elencati:

- opere pertinenti lo Stralcio Funzionale B2a € 2.975.410,16 (compreso Iva 10%);
- opere pertinenti lo Stralcio Funzionale B2b € 3.242.336,17 (compreso Iva 10%);
- opere pertinenti il Blocco Realizzativo 1 € 1.973.577,72 (compreso Iva 10%);
- opere pertinenti il Blocco Realizzativo 2 € 660.353,39 (compreso Iva 10%);
- opere extracomparto previste da scheda – porzione di rotatoria via Risorgimento/via Piero della Francesca € 252.675,72 (compreso Iva 10%);
- opere extracomparto previste da scheda – porzione di rotatoria via Mantegna/via Piero della Francesca € 228.383,41 (compreso Iva 10%);
- opere extracomparto non previste da scheda € 24.368,83 (compreso Iva 10%)

Ai fini di quanto previsto dall'art. 2.6 l'importo delle opere extra-comparto ammonta complessivamente a € 505.427,96 compresa Iva al 10%.

5.2 Il Soggetto Attuatore, nell'esercizio della facoltà riconosciuta dall'Art. 16, c2 del DPR n. 380/2001 e s.m.i., ha proposto di realizzare direttamente tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dal presente PUA con un impegno economico complessivo pari a € 9.357.105,41 (compreso Iva al 10%). L'intervento risulta particolarmente vantaggioso per il Comune di Faenza in quanto la realizzazione attuata dal privato consentirà di ultimare le opere in tempi certi, anticipatamente e/o contestualmente alla costruzione degli edifici sui lotti privati. Inoltre in base alla stima del contributo di costruzione di cui alla precedente lettera z) l'ammontare complessivo dell'incasso derivante al Comune degli oneri di urbanizzazione primaria risulterebbe pari a circa € 2.134.228,70.

5.3 Gli importi dei lavori sostenuti dal Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa e riconosciuti a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, considerati con riferimento ai singoli Stralci Funzionali Autonomi come definiti alla precedente lettera r) come quantificati al precedente comma 5.1, risultano, singolarmente presi, inferiori alla soglia comunitaria. Al contrario l'importo complessivo dei lavori risulta superiore alla soglia comunitaria e come tale soggetto all'applicazione del Codice dei Contratti (D.Lgs. 50/2016 s.m.i.) con riferimento alle procedure di affidamento ed esecuzione delle opere pubbliche.

5.4 A garanzia di tutti gli obblighi assunti e descritti nel presente atto, la Società GEA srl deposita presso l'Amministrazione Comunale le fidejussioni bancarie e/o assicurative a prima e semplice richiesta e con la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale a garanzia del costo delle opere di urbanizzazione primaria previste sui singoli Stralci Funzionali Autonomi e Blocchi Realizzativi, di seguito elencate:

- € 2.975.410,16 compresa Iva al 10% che corrisponde costo delle opere di urbanizzazione relative allo Stralcio Funzionale B2a;
- € 3.242.336,17 compresa Iva al 10% che corrisponde al costo delle opere di urbanizzazione relative allo Stralcio Funzionale B2b;



- € 1.973.577,72 compresa Iva al 10% che corrisponde al costo delle opere di urbanizzazione relative al Blocco Realizzativo 1 escluse le opere extra comparto pertinenti le rotatorie su Via Piero della Francesca previste da scheda;
- € 252.675,72 compresa Iva al 10% che corrisponde al costo delle opere di urbanizzazione riferite alla parte di rotatoria extra comparto su Via Piero della Francesca – Via Risorgimento;
- € 228.383,41 compresa Iva al 10% che corrisponde al costo delle opere di urbanizzazione riferite alla parte di rotatoria extra comparto su Via Piero della Francesca – Via Mantegna;
- € 24.368,83 compresa Iva al 10% che corrisponde al costo delle opere di urbanizzazione extra comparto non previste da scheda consistenti nel collegamento ciclopedonale su Via Risorgimento fino all'esistente su Via Malpighi;
- € 660.353,17 compresa Iva al 10% che corrisponde al costo delle opere di urbanizzazione relative al Blocco Realizzativo 2;

Tali fidejussioni dovranno rimanere valide ed operanti fino alla data di stipula dell'atto di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle opere ed aree pubbliche corrispondenti. Tali fidejussioni potranno essere di volta in volta ridotte al 50% dell'importo corrispondente ai lavori eseguiti su ogni singolo Stralcio Funzionale e Blocco Realizzativo, a condizione che siano state realizzate almeno il 50% delle relative opere, da verificarsi da parte dei competenti Uffici Comunali col supporto del collaudatore incaricato e fatto salvo quanto indicato al precedente Art. 2.6.

5.5 Fermo restando le sanzioni previste dalla Legge 47/85 e s.m.i. per ogni altra inosservanza a quanto riportato nella presente Convenzione, la Società "Gea srl" garantisce mediante apposita fidejussione bancaria e/o assicurativa a prima e semplice richiesta e con la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, al Comune di Faenza una somma pari a € 935.710,54 che corrisponde al 10% dell'importo complessivo delle opere garantite di cui al precedente comma 5.4, che potrà essere escussa dall'Amministrazione Comunale a titolo di penale in caso di inadempimenti rispetto agli obblighi del presente atto nei seguenti casi:

- 4% a garanzia dell'obbligo da parte del Soggetto Attuatore di versare al Comune l'eventuale conguaglio qualora l'importo accertato relativo alle opere realizzate sia inferiore a quello della quota del contributo di costruzione riconosciuta a scomputo;
- 4% per mancata cessione al Comune di Faenza delle aree ed opere di urbanizzazione primaria
- 2% per mancato rispetto di ogni altro onere pattuito nel presente atto;

5.6– Ogni modifica all'importo delle fidejussioni che dovessero intervenire in relazione a varianti progettuali concordate con l'Amministrazione Comunale e definite con Permesso di Costruire e/o altro provvedimento vigente, potrà essere accettato dal Comune di Faenza senza modificare la presente Convenzione.

5.7- A garanzia della cessione del Lotto 01 della Superficie Fondiaria pari a circa mq. 9.586,00 risulta già depositata presso l'Amministrazione Comunale apposita fidejussione bancaria n. 9914147/2006 del 09/10/2006 della Cassa di Risparmio di Ravenna S.p.A. di importo pari a

€ 379.028,36. Tale fidejussione rimarrà valida ed operante fino alla data di stipula dell'atto di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del Lotto 01.

#### **ART. 6 – VALIDITA' DELLA CONVENZIONE E TEMPI DI ATTUAZIONE DELLE OPERE**

- 6.1 - La presente Convenzione ha validità fissata in 10 anni a partire dalla data di trascrizione, fatte salve eventuali proroghe derivanti nella loro ammissibilità da leggi e decreti.
- 6.2 - Entro il termine di validità della presente Convenzione di cui al precedente comma 6.1, dovranno essere completate e collaudate tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dal presente PUA comprese le opere extra comparto qualora sia accertata la disponibilità delle aree da parte del Comune di Faenza secondo quanto prevede l'Art. 2.6. In ogni caso eventuali ritardi, con riferimento alla disponibilità di tutte le aree extra comparto da parte del Comune di Faenza, non dovrà in alcun modo pregiudicare nelle tempistiche il collaudo delle restanti opere pubbliche e le relative cessioni all'Amministrazione Comunale con svincolo delle relative fidejussioni prestate a garanzia. Sempre entro tale termine dovranno essere completati i lavori di costruzione degli edifici privati, almeno fino allo "stato grezzo", per una quota pari ad almeno il 75% con riferimento al numero dei lotti da verificarsi allo scadere di tale termine;
- 6.3 - Fatto salvo quanto indicato al precedente comma 6.2, vengono previste tempistiche più brevi per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria pertinenti il Blocco Realizzativo 1 (viabilità strutturale principale – circonvallazione) la cui ultimazione con deposito del relativo certificato di collaudo dovrà avvenire entro 5 anni dalla data di trascrizione della presente Convenzione salvo proroghe ammesse per legge e/o per motivi non dipendenti dalla parte privata.
- 6.4 - Al Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa è riconosciuta la possibilità di intervenire con P.d.C. per l'edificazione dei lotti privati anche in assenza del completamento delle opere di urbanizzazione primaria previste dal presente PUA e corrispondenti al singolo Stralcio Funzionale e Blocchi Realizzativi a condizione che:
- sia stato comunicato l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria corrispondenti;
  - l'utilizzazione delle aree avvenga in condizioni di sicurezza sia per i fornitori/operatori di cantiere sia per eventuali 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 - Il Soggetto Attuatore conserva la titolarità in merito alla promozione di eventuali varianti al presente Piano Particolareggiato e in ordine all'assegnazione dello standard in esubero a disposizione per futuri cambi di destinazioni d'uso comportanti aumenti di carico urbanistico e/o a disposizione per compensare carenze negli altri sub comparti individuati dalla scheda di PRG, fino a quando la stessa Società manterrà la proprietà di almeno un lotto edificabile. Al venir meno di quest'ultima condizione, l'eccedenza di standard sarà a disposizione degli insediatori dell'ultimo lotto privato. Tali possibilità sono ammesse nell'ambito di validità del presente Convenzione.

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

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

**ART. 9 – CLAUSOLA RISOLUTIVA (Antimafia)**

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

**ART. 10 - CONTROVERSIE**

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



# ALLEGATO B



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



Scheda PRG 174 "Area Colombarina"  
Individuazione Stralci Funzionali Autonomi e blocchi realizzativi  
all'interno del Sub Comparto B2 oggetto del presente PUA

# ALLEGATO C

