

COMUNE DI FAENZA

VARIANTE

VARIANTE AL PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA AREA EX DISTILLERIE NERI via NAVIGLIO, via S.SILVESTRO, S.P. S.SILVESTRO, via MAESTRI DEL LAVORO _ FAENZA CON MODIFICA DEL PERIMETRO DI INTERVENTO

Ubicazione e dati catastali

via della Costituzione, via Cora, via Fanfani - Faenza (RA) _ Fg. 116 Mapp. 1919-1967-1923-1924-1905-1874-1870-1871-1873-1853-1872

Proprietà/Committente

Commercianti Indipendenti Associati Soc. Coop. - via Dei Mercanti, 3 - 47100 Forlì - p. IVA 00138950407

BOZZA CONVENZIONE

dicembre 2021

O_2021



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@alessandrobucciararchitetti.it



Progettazione ambientale e acustica

Dott. Geol. Daniela Tonini

Via A. Bonci n.9 _ 47921 Rimini
Tel +39 0541 411204 Fax +39 0541 411204
www.toniniambiente.it _ info@toniniambiente.it

Studio Geologico Ortelli
di Ortelli Matteo

Via Ragazzini 3/1 - 48018 FAENZA
Tel./Fax 0546-33141
Email: maortelli@racine.ra.it

Pratiche precedenti

AUT. 927-2007 / AUT. 231-2009 / AUT. 27544-2011 / AUT. 7589-2013

revisione	data

CONVENZIONE A MODIFICA/INTEGRAZIONE DEL PRECEDENTE CONVEZIONE PER VARIANTE AL PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DENOMINATO "AREA NERI" SCH. N. 193 CON MODIFICA DEL PERIMETRO DI INTERVENTO CON INSERIMENTO DI PORZIONE DELLA SCH. N. 15

* * * * *

(Convenzione redatta ai fini e per gli effetti dell'art. 28-bis del D.P.R. n. 380/2001 - Precedente atto d'obbligo redatto ai fini e per gli effetti degli ex artt. 18-25 e 49 della L.R. n. 47 del 7.12.1978 e s.s.m.)

* * * * *

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

"UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA" con sede in Faenza (Ra) alla Piazza del Popolo n.31, Codice Fiscale 90028320399, Partita I.V.A. 02517640393, in persona di NONNI ENNIO, nato a Faenza il 28 settembre 1954, 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. del dicembre 2018 (ai sensi dell'Art.107 del D.Lgs n.267/2000);

e dall'altra parte i Signori:

Commercianti Indipendenti Associati soc. coop., (p.i.00138950407) con sede a [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] non solo in proprio ma anche in virtù di procura a rappresentare i signori: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Comune di Faenza (p.i. 00357850395) con sede a Faenza, Piazza del Popolo n. 31 rappresentato da

XX

XXXXXXX

premesso

che con la presente convenzione vengono apportate modifiche e integrazioni alle precedenti convenzioni repertorio 103767 raccolta 26679 del 27/07/2007 a firma del dott. Notaio Adalberto Mercatali, repertorio 105659 raccolta 27687 del 04/03/2009 a firma del dott. Notaio Adalberto Mercatali e repertorio 107883 raccolta 29040 del 24/06/2011 a firma del dott. Notaio Adalberto

Mercatali. per l'esecuzione delle trasformazioni del comparto denominato "Scheda n. 193 Area Neri" con ampliamento del perimetro di intervento andando a interessare porzione della Scheda n. 15 "Area di Via Granarolo 1";

che con riferimento alla sopracitata convenzione

- 1) il pto I delle premesse della convenzione rep. 103767/26679 del 27/07/2007, il pto IV delle premesse della convenzione rep. 105659/27687 del 04/03/2009 e il pto V e pto X delle premesse della convenzione rep. 107883/2904 del 24/06/2011 viene modificato con la presente convenzione come segue: la società Commercianti Indipendenti con sede in Forlì, è proprietario di un appezzamento di terreno identificato nella planimetria "allegato A_2019" con il colore azzurro e verde, posto in comune di Faenza Via della Costituzione, Via Cora e Via Fanfani, distinto al catasto terreni di Faenza, al Foglio 116 con le particelle 1851,1853,1870,1871,1872,1873,1874,1876,1877,1878,19805,1920,1921,1923,1941,1967, 1968 per una superficie di 67066 mq e quota parte del foglio 116 mapp. 1919
- 2) il pto II delle premesse della convenzione rep. 103767/26679 del 27/07/2007, il pto V delle premesse della convenzione rep. 105659/27687 del 04/03/2009 e il pto VIII delle premesse della convenzione rep. 107883/2904 del 24/06/2011 viene modificato con la presente convenzione come segue: [REDACTED] non sono più proprietari di aree all'interno del perimetro della presente convenzione;
- 3) il pto III delle premesse della convenzione rep. 103767/26679 del 27/07/2007, il pto VI delle premesse della convenzione rep. 105659/27687 del 04/03/2009 e il pto IX delle premesse della convenzione rep. 107883/2904 del 24/06/2011 viene modificato con la presente convenzione come segue: [REDACTED] è proprietaria di un appezzamento di terreno identificato nella planimetria "allegato A_2019" con il colore rosso, posto in comune di Faenza Via della Costituzione, Via Cora e Via Fanfani, distinto al catasto terreni di Faenza, al Foglio 116 con le particelle 129 e 1924 della superficie di 2229 mq
- 4) il pto III delle premesse della convenzione rep. 105659/27687 del 04/03/2009 viene modificato con la presente convenzione come segue: la società [REDACTED] è proprietaria di un appezzamento di terreno identificato nella planimetria "allegato A_2019" con il colore rosa, posto in comune di Faenza Via della Costituzione, Via Cora e Via Fanfani, distinto al catasto terreni di Faenza, al Foglio 116 con le particelle 1824 e 1917 della superficie di 3430 mq
- 5) il pto IV delle premesse della convenzione rep. 107883/2904 del 24/06/2011 viene modificato con la presente convenzione come segue: la società [REDACTED] è proprietaria di un appezzamento di terreno identificato nella planimetria "allegato A_2019" con il colore verde scuro, posto in comune di Faenza Via della Costituzione, Via Cora e Via Fanfani, distinto al catasto terreni di Faenza, al Foglio 116 con le particelle 1915 della superficie di 1887 mq
- 6) il pto VI delle premesse delle premesse della convenzione rep. 107883/2904 del 24/06/2011 viene modificato con la presente convenzione come segue: la società Cooperativa Muratori e Cementisti Faenza società cooperativa" non è più proprietaria di aree all'interno del perimetro della presente convenzione;
- 7) la società [REDACTED] attività associate srl è proprietaria di un appezzamento di terreno identificato nella planimetria "allegato A_2019" con il colore viola, posto in comune di Faenza Via della Costituzione, Via Cora e Via Fanfani, distinto al catasto terreni di Faenza, al Foglio 116 con le particelle 1882 della superficie di 2293 mq

8) il Comune di Faenza è proprietario di un appezzamento di terreno identificato nella planimetria "allegato A_2019" con il colore giallo, posto in comune di Faenza Via della Costituzione, Via Cora e Via Fanfani, distinto al catasto terreni di Faenza, al Foglio 116 con le particelle 1822, 1826, 1836, 1837, 1838, 1839, 1881, 1883, 1884, 1885, 1886, 1887, 1888, 1889, 1890, 1892, 1894, 1895, 1898, 1899, 1903, 1916, 1918, 1939, 1957, 1957 della superficie di 30335 mq

9) [REDACTED]

10) il pto IV-VI-VII-VIII-IX-X-XI delle premesse della convenzione rep. 103767/26679 del 27/07/2007 rimangono invariate

11) il pto V delle premesse della convenzione rep. 103767/26679 del 27/07/2007 viene modificato con la presente convenzione come segue: il terreno di cui al punto 1 precedente, risulta interessato dalle schede attuative di PRG:

- n. 193 "Area Neri" definita con la variante n. 27 al PRG attraverso l'atto di consiglio comunale n. 4911/352 del 9/11/2006. Tale scheda individua sull'area le seguenti prescrizioni principali:
 - o funzioni ammesse: residenziale, commerciale, direzionale e artigianato di servizio;
 - o volume max mc 190.456
 - o superficie di vendita alimentare: mq 2.500;
 - o superficie di vendita extra alimentare: mq 4.700;
 - o altezza max: 9,50-12,12,50-17,35 m.
- n. 15 parte "Area di Via Granarolo 1" definita con la variante n. 27 al PRG attraverso l'atto di consiglio comunale n. 4911/352 del 9/11/2006. Tale scheda individua sull'area le seguenti prescrizioni principali:
 - o funzioni ammesse: residenziale, commerciale, direzionale e artigianato di servizio;
 - o indice di utilizzazione territoriale mq/mq 0,50 St
 - o altezza max: 9,50 m.

12) il pto XII delle premesse della convenzione rep. 103767/26679 del 27/07/2007, il pto IX delle premesse della convenzione rep. 105659/27687 del 04/03/2009 e il pto XIII delle premesse della convenzione rep. 107883/2904 del 24/06/2011 viene aggiornato con gli elaborati:

Tav. C Relazione tecnico-catastale (08.06.2006) [Autorizzazione n. 927 del 03/08/2007 (prot. 597 del 15/06/2004)]

Tav. F bisV Computo metrico estimativo (Aprile 2011) [Autorizzazione n. 27544 del 19/07/2011 (prot. 30822 del 30/07/2010)]

Tav. Fbis integrazione Quantificazione opere a detrarre sul totale (19.12.2011) [Autorizzazione n.7589 del 20/02/2013 (prot. 46540 del 19/12/2011)]

Tav. N bis Immagini fotorealistiche (31.10.2007) [Autorizzazione n. 231 del 30/03/2009 (prot. 1074 del 31/10/2007)]

Tav. O Convenzione rep. 103.767/26.679 del 27.07.2007 [Autorizzazione n. 927 del 03/08/2007 (prot. 597 del 15/06/2004)]

Tav. O Convenzione rep. 105.659/27.687 del 04.03.2009 [Autorizzazione n. 231 del 30/03/2009 (prot. 1074 del 31/10/2007)]

Tav. O ter Convenzione rep. 107.883/29.040 del 24.06.2011 [Autorizzazione n. 27544 del 19/07/2011 (prot. 30822 del 30/07/2010)]

Tav. 01 ter Stato di fatto – planimetrie generali, foto aerea (31.10.2007) [Autorizzazione n. 231 del 30/03/2009 (prot. 1074 del 31/10/2007)]

Tav. 02 ter Rilievo Planoaltimetrico (31.10.2007) [Autorizzazione n. 231 del 30/03/2009 (prot. 1074 del 31/10/2007)]

Tav. 07 ter Sistemazione verde (26.11.2008) [Autorizzazione n. 231 del 30/03/2009 (prot. 1074 del 31/10/2007)]

Tav. 08 ter Viabilità (26.11.2008) [Autorizzazione n. 231 del 30/03/2009 (prot. 1074 del 31/10/2007)]

Tav. 09 ter Planimetria comparto A, sezioni Ambientali (26.11.2008) [Autorizzazione n. 231 del 30/03/2009 (prot. 1074 del 31/10/2007)]

Tav. 10 ter Planimetria comparto B, sezioni Ambientali (26.11.2008) [Autorizzazione n. 231 del 30/03/2009 (prot. 1074 del 31/10/2007)]

Tav. 10 quater Opere extra comparto, Via San Silvestro (26.11.2008) [Autorizzazione n. 231 del 30/03/2009 (prot. 1074 del 31/10/2007)]

Tav. 11 ter Sezioni stradali (26.11.2008) [Autorizzazione n. 231 del 30/03/2009 (prot. 1074 del 31/10/2007)]

Tav. 12 bis Illuminazione pubblica cablaggio (08.06.2006) [Autorizzazione n. 927 del 03/08/2007 (prot. 597 del 15/06/2004)]

Tav. 13.1 bis Rete Acquedotto (08.06.2006) [Autorizzazione n. 927 del 03/08/2007 (prot. 597 del 15/06/2004)]

Tav. 13.2 bis Rete Gasdotto (08.06.2006) [Autorizzazione n. 927 del 03/08/2007 (prot. 597 del 15/06/2004)]

Tav. 13.3 bis Rete Telecom (08.06.2006) [Autorizzazione n. 927 del 03/08/2007 (prot. 597 del 15/06/2004)]

Tav. 13.4 bis Planimetria Acque nere e acque bianche (08.06.2006) Autorizzazione n. 927 del 03/08/2007 (prot. 597 del 15/06/2004)

Tav. 13.5 bis Profili rete fognaria (08.06.2006) [Autorizzazione n. 927 del 03/08/2007 (prot. 597 del 15/06/2004)]

Tav. 13.6 bis Particolari fognatura (08.06.2006) [Autorizzazione n. 927 del 03/08/2007 (prot. 597 del 15/06/2004)]

Tav. 13.7 bis Rete Enel (08.06.2006) [Autorizzazione n. 927 del 03/08/2007 (prot. 597 del 15/06/2004)]

Tav. 13.8 bis Servizi ecologici (08.06.2006) [Autorizzazione n. 927 del 03/08/2007 (prot. 597 del 15/06/2004)]

Tav. 14.1 ter Indicazioni manufatti tecnici (31.10.2007) [Autorizzazione n. 231 del 30/03/2009 (prot. 1074 del 31/10/2007)]

Tav. 14.2 bis Materiali di pavimentazione (26.11.2008) [Autorizzazione n. 231 del 30/03/2009 (prot. 1074 del 31/10/2007)]

Tav. 14.4 Servitù (08.06.2006) [Autorizzazione n. 927 del 03/08/2007 (prot. 597 del 15/06/2004)]

Tav. 14.6 Pista ciclabile Via Naviglio (08.06.2006) [Autorizzazione n. 927 del 03/08/2007 (prot. 597 del 15/06/2004)]

Tav. 15 Relazione geologica ed analisi geotecnica del terreno (08.06.2006) [Autorizzazione n. 927 del 03/08/2007 (prot. 597 del 15/06/2004)]

Tav. A 01 Rimodulazione dell'accesso carrabile al comparato CNA, da Via San Silvestro (26.11.2008) [Autorizzazione n. 231 del 30/03/2009 (prot. 1074 del 31/10/2007)]

Tav. A 02 Planimetria piano particolareggiato quotato (26.11.2008) [Autorizzazione n. 231 del 30/03/2009 (prot. 1074 del 31/10/2007)]

Tav. A 03 Sistemazione esterna schema fognature (26.11.2008) [Autorizzazione n. 231 del 30/03/2009 (prot. 1074 del 31/10/2007)]

Tav. Q Relazione D.Lgs. 152/06 (31.10.2007) [Autorizzazione n. 231 del 30/03/2009 (prot. 1074 del 31/10/2007)]

Rapporto ambientale preliminare art. 12 (09.12.2010) [Autorizzazione n. 27544 del 19/07/2011 (prot. 30822 del 30/07/2010)]

Rapporto preliminare verifica di assoggettabilità [Autorizzazione n. 27544 del 19/07/2011 (prot. 30822 del 30/07/2010)]

VAS- Integrazioni (28.02.2011) [Autorizzazione n. 27544 del 19/07/2011 (prot. 30822 del 30/07/2010)]

Integrazione relazione geologica relativa all'analisi della risposta sismica locale (Marzo 2011) [Autorizzazione n. 27544 del 19/07/2011 (prot. 30822 del 30/07/2010)]

Valutazione dei fattori di amplificazione e della suscettibilità alla liquefazione tramite analisi di III livello (Marzo 2011) [Autorizzazione n. 27544 del 19/07/2011 (prot. 30822 del 30/07/2010)]

Integrazione volontaria alla richiesta di chiarimenti- aggiornamento relazione geologica (Maggio 2011) [Autorizzazione n. 27544 del 19/07/2011 (prot. 30822 del 30/07/2010)]

Relazione geofisica (Maggio 2011) [Autorizzazione n. 27544 del 19/07/2011 (prot. 30822 del 30/07/2010)]

Tav.06 Analisi ambientale comparata (19.12.2011) [Autorizzazione n.7589 del 20/02/2013 (prot. 46540 del 19/12/2011)]

Tav. 07 Prescrizioni geologiche (19.12.2011) [Autorizzazione n.7589 del 20/02/2013 (prot. 46540 del 19/12/2011)]

Tav. A_2021 Relazione tecnica (03.12.2021) prot. xxxxx del xxxxxx;

Tav. B_2019 Documentazione fotografica (06.06.2019) prot. 42304 del 11/06/2019;

Tav. E_2019 Schede tecniche tipologiche (06.06.2019) prot. 42304 del 11/06/2019

Tav. F_2019 Computo metrico estimativo (06.06.2019) prot. 97162 del 22/12/2020

Tav. H_2019 Relazione tecnica rete fognaria (06.06.2019) prot. 42304 del 11/06/2019

Tav. O_2021 Bozza Convenzione (03.12.2021) prot. xxxxx del xxxxxx;

Tav. 01_2019 Stato di fatto giugno 2019 (06.06.2019) prot. 42304 del 11/06/2019

Tav. 04b_2019 Permeabilità dei suoli (06.06.2019) prot. 42304 del 11/06/2019

Tav. 04c_2019 Aree private di uso pubblico (06.06.2019) prot. 42304 del 11/06/2019

Tav.07a_2019 Dettaglio sistemazione verde zona di variante e ampliamento (06.06.2019) prot. 42304 del 11/06/2019

Tav. 08_2019 Viabilità (06.06.2019) prot. 42304 del 11/06/2019

Tav. 13.4a_2019 Estensione planimetria acque nere e acque bianche (06.06.2019) prot. 42304 del 11/06/2019

Tav. 13.9_2019 Segnaletica (06.06.2019) prot. 42304 del 11/06/2019

Tav. 17_2021 Zona di Variante e Ampliamento: volumetrie e massimo ingombro (03.12.2021) prot. xxxxx del xxxxxx;

Tav. 18_2019 Zona di Ampliamento: Opere di Urbanizzazione private, pacchetti e sezioni stradali, legge 13/89; prot. 42304 del 11/06/2019

Tav. 19_2019 Zona di Variante e Ampliamento: stato comparativo; prot. 42304 del 11/06/2019

Tav. RPA Rapporto preliminare ambientale (maggio 2019) prot. 42304 del 11/06/2020

Tav. G_2019 Relazione Geologica (giugno 2019) prot. 45528 del 21/06/2019

Tav. 20_2019 Strumenti urbanistici in variante RUE/PRG prot. 45528 del 21/06/2019

Tav. 21_2019 Strumenti urbanistici in variante PSC prot. 45528 del 21/06/2019

Nota integrativa Rete Fognaria prot. 27037 del 16/04/2020

2009 013 26 Richiesta cambio zonizzazione_V01 prot. 73414 e 73416 del 6/10/2020

Tav. 22_2019 Numerazione Civica prot. 97162 del 22/12/2020

2009 013 26 Clima Acustico _ R2 prot. 17375 del 4/03/2021

BarrieraAcustiche_Scrittura Privata_Registrata prot. 17375 del 4/03/2021

Integrazione Geologica prot. 56141 del 09/07/2021

Tav. 04_2021 Plan. Generale, Volumi edificabili, Destinazione uso aree pubbliche e private prot. 81108 del 11/10/2021

Tav.05_2021 Standard: verde, parcheggi pubblici, privati, privati di uso pubblico e pertinenziali prot. 81108 del 11/10/2021

Tav. 23_2021 Potenzialità Edificatoria prot. xxxxx del xxxxxx

Tav. D_2021 Norme tecniche d'attuazione prot. xxxxx del xxxxxx

Tav. S01 Standard Pubblici - Regime dei Suoli - Dimostrativo Scomputo Oneri prot. xxxxx del xxxxxx

13) il pto XIII delle premesse della convenzione rep. 103767/26679 del 27/07/2007, il pto XII delle premesse della convenzione rep. 105659/27687 del 04/03/2009 e il pto XV delle premesse della convenzione rep. 107883/2904 del 24/06/2011 viene aggiornato con i seguenti pareri: xxxxxx

considerato

14) il pto XIV delle premesse della convenzione rep. 103767/26679 del 27/07/2007, il pto VIII delle premesse della convenzione rep. 105659/27687 del 04/03/2009 e il pto XII delle premesse della convenzione rep. 107883/2904 del 24/06/2011 vengono modificati come segue: che l'area interessata dalle opere di urbanizzazione necessarie per dare piena attuazione all'intervento, è stata progettata in base alle prescrizioni generali del P.R.G. 96 e successive varianti, da quelle particolari riportate nelle schede attuative approvate con la delibera di Consiglio Comunale prot. n. 4911/352 del 9/11/2006, rivista in sede della presente variante in base alle prescrizioni generali di RUE, oltre che alle vigenti disposizioni legislative e regolamentari, secondo le seguenti risultanze riportate graficamente nella planimetria allegato C_2019:

- Superficie di intervento: mq 130.966
 - Superficie di comparto (scheda n. 193) + mq 122.276
 - Superficie stralciata (scheda n. 194) - mq 5.785
 - Superficie extracomparto (viabilità esistente, viabilità di progetto, ecc, da attrezzare) circa + mq 3.000
 - Superficie di ampliamento comparto (scheda n. 15) + mq 8.690

- Superficie aree private mq 63.606
- Superficie parcheggio pubblico mq 33.263
- Superficie parcheggio uso pubblico mq 5.937
- Superficie verde pubblico mq 19.435
- Superficie viabilità pubblica carrabile e pedonale mq 14.662
- Superficie di vendita (2.500 alimentare + 4700 non alimentare) mq 7.200
- Altezze massime consentite:
 - Lotto 1 e 2: 12,50 m
 - Lotto dal 3 al 31: 9,50 m
 - Lotto S: 35 m
 - Blocco Commerciale (già edificato): 12 m
 - Altri lotti: 17 m

- Nel caso, fosse necessario, modificare in aumento le SUL e o i Volumi attribuite ad ogni singolo lotto (da edificare o edificato) nella tav. 23_2021 andando ad alterare il rapporto, calcolato sulla base dei mq indicati nella tabella del calcolo del contributo

straordinario, tra le tipologie multipiano e quelle a villette, sempre nel rispetto della SUL max derivante dal volume massimo residuo, si dovrà intervenire con una variante alla pianificazione urbanistica e al PUA e conseguentemente con la determinazione del contributo straordinario in relazione al nuovo rapporto tra le due tipologie citate.

- Per elevare la qualità ambientale, la permeabilità dei suoli può essere assolta anche realizzando tetti verdi, fermo restando l'andamento previsto dalle falde;
- La localizzazione e il dimensionamento degli accessi carrabili e pedonali può subire modifiche migliorative, autorizzabili nel rispetto dei conteggi dello standard complessivo; la modifica può essere fatta in sede di titolo abilitativo edilizio attraverso variante non sostanziale;
- La dotazione degli standard urbanistici e di ogni altra dotazione di servizio deve essere puntualmente verificata, anche in relazione all'aumento della superficie commerciale di vendita, in sede di titolo edilizio abilitativo con la precisazione del divieto di monetizzazione; gli eventuali adeguamenti e altre modifiche non sostanziali non comportano modifiche al piano particolareggiato;
- Per quanto riguarda la verifica della permeabilità dei suoli sulle aree private, si ribadisce che essa va intesa considerando l'intera area della scheda n. 193 "area Neri" e porzione della scheda n. 15 "area via Granarolo 1" e non il singolo intervento;
- Non sono state eseguite le opere extra comparto di Via Maestri del Lavoro così come previsto dalla convenzione stipulata in data 27/07/2007 rep. 103767 rac. 26679 ai capoversi XVI, XXI e XXII. Le motivazioni consistono nel fatto che su quest'area non era stato sviluppato un progetto specifico, ma solo una quantificazione economica ipotetica per un valore di euro 91.638,55 poiché diverse situazioni non consentivano una definizione dettagliata della sistemazione di questa via. In contrapposizione sono state eseguite opere aggiuntive richieste dal Comune di Faenza di importo pari ad euro 104.500,00 che supera quello previsto per via Maestri del Lavoro. Il tutto come rappresentato dall'allegato "C ter" e validato dal Comune di Faenza – Servizio Lavori Pubblici con lettera prot. 12302 del 04/04/2011.
- Vengono previste opere esterne al comparto afferenti all'infrastrutturazione per la mobilità inserita nel contesto urbano in cui è collocata l'area di intervento e più in specifico rivolta alla riconfigurazione dell'accesso e parcheggio dell'Istituto Comprensivo San Rocco su via Granarolo. L'importo delle opere è indicato in € 60.000 iva esclusa; il progetto esecutivo delle opere dovrà essere validato dal settore lavori pubblici del Unione della Romagna Faentina, fino alla concorrenza dell'importo indicato, ferme restando le finalità previste.
- L'edificazione degli edifici identificati con i numeri 15 16 e 17 ed edificio 1 è subordinata alla realizzazione di alcune bonifiche acustiche alle sorgenti delle ditte confinanti con l'area, come da valutazione previsionale di clima acustico e secondo gli obblighi previsti nella scrittura privata registrata all'agenzia delle entrate di Faenza in data 24/02/2021 atto n. 310 serie 3. Le bonifiche acustiche dovranno essere realizzate prima della fine lavori dell'edificio 1 per la zona di sua competenza e prima della fine lavori di uno tra gli edifici 15,16,17 per la zona di loro interesse;
- L'edificazione degli edifici da 23 a 31 prevede la realizzazione di una barriera fonoassorbente come da valutazione previsionale di clima acustico, che dovrà essere realizzata prima della fine lavori del primo edificio fra quelli interessati;

- La segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità è presentata ai sensi dell'art. 23 della L.R. 15/2013 e smi anche prima del perfezionamento dell'atto di cessione gratuita delle aree attrezzate al comune di Faenza.

15) il pto XV-XVI-XVII-XVIII-XX-XXI delle premesse della convenzione rep. 103767/26679 del 27/07/2007 rimane invariato

16) il pto XIX delle premesse della convenzione rep. 103767/26679 del 27/07/2007, il pto IX delle premesse della convenzione rep. 105659/27687 del 04/03/2009 viene modificato come segue: che fermi restando i limiti delle destinazioni d'uso riportate nella tavola xxxx, sono consentite, nel rispetto di quanto globalmente indicato nel presente piano particolareggiato, le modifiche funzionali e di destinazione d'uso tramite intervento diretto. La specifica normativa del piano particolareggiato, definita nell'elaborato xxxx, nelle norme tecniche d'attuazione tavola xxxx, è strutturata in modo flessibile nel rispetto degli standard dovuti per destinazione.

17) il pto XXII delle premesse della convenzione rep. 103767/26679 del 27/07/2007 viene modificato come segue: Le parti riconoscono che gli importi di cui al punto precedente per la cifra complessiva di euro 4.912.307 iva esclusa ai sensi di legge o comunque quella che risulterà dal visto di conformità del competente settore LL.PP. saranno riconosciute a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria e del costo di costruzione relativi agli interventi edificatori compresi nell'area di cui alla scheda n. 193 e parte della scheda n. 15. I lavori e il relativo importo delle opere non dovranno comunque superare la somma totale degli interventi di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione. Eventuali importi, relativi ai lavori di cui sopra, che risultassero superiori all'ammontare finale e complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione, non potranno essere rimborsati dall'amministrazione comunale e saranno quindi a carico della ditta lottizzante. A seguito degli interventi edificatori già effettuati con i titoli edilizi permesso di costruire n. 53 del 21/05/2009 (prot. ed. 62 del 30/01/2009), permesso di costruire n. 157 del 3/12/2009 (prot. 284 del 15/04/2009), permesso di costruire n. 76 del 22/07/2011 (prot. 49420 del 23/12/2010), permesso di costruire n. 48 del 30/04/2013 (prot. 48573 del 27/12/2012), SCIA prot. 40886 del 17/10/2013, Autorizzazione Unica permesso di costruire n. 465 del 26/06/2018 (prot. 16824 del 15/03/2018), SCIA prot. 84480 del 20/12/2018, SCIA prot. 28012 del 17/04/2019 l'importo residuo da scomputare risulta essere di euro 3.157.455,00.

Si precisa che:

- Il contributo straordinario, come determinato in sede di istruttoria della presente variante dovrà essere corrisposto in sede di stipula della convenzione;
- Le opere esterne al comparto, afferenti all'infrastrutturazione per la mobilità inserita nel contesto urbano in cui è collocata l'area di intervento e più in specifico rivolta alla riconfigurazione dell'accesso e parcheggio dell'istituto comprensivo San Rocco su via Granarolo, non sono soggette a scomputi per nessuna voce del contributo di costruzione; costituiscono però parte dei costi considerati per determinare il contributo straordinario.

18) il pto VII-XI delle premesse della convenzione rep. 105659/27687 del 04/03/2009 rimane invariato

19) il pto XI-XIV-XVI-XVII delle premesse della convenzione rep. 107883/2904 del 24/06/2011 rimane invariato

20) con atto rep. 3069 rac. 2183 del 11.07.2016 a firma del notaio dott.ssa Olivetti Martina è stata fatta la prima "cessione gratuita di aree pubbliche per piano di riqualificazione urbana

ex distilleria Neri – scheda PRG n. 193 in adempimento degli obblighi di convenzione” per gli immobili di cui al fg. 116 mapp. 1939-1957-1958;

21) con atto rep. 4622 rac. 3406 del 13.06.2018 a firma del notaio dott.ssa Olivetti Martina è stata fatta la seconda “cessione gratuita di aree pubbliche per piano di riqualificazione urbana ex distilleria Neri – scheda PRG n. 193 in adempimento degli obblighi di convenzione” per gli immobili di cui al fg. 116 mapp. 1836-1837-1838-1839-1883-1885-1892-1898-1894-1895.

tutto ciò premesso e considerato

Visto l'art. 28-bis del D.P.R. n. 380/2001

Visti gli ex articoli 18-25 e 49 della L.R. n°47/78 s.s.m.

Vista la Delibera di Giunta Comunale Prot. n°/..... del contenente in allegato lo schema della presente Convenzione a parziale modifica e integrazione dell'Atto d'obbligo rep. 133860 rac. 11542 del 4.10.2006 sottoscritta per preventiva accettazione della Ditta proprietaria Lottizzante.

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

Art. 1 - Quanto precedentemente evidenziato costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;

Art. 2 –Vengono confermati gli art. 1-2-5-6-10-11-13-14-15-16-17-18-19-20 della convenzione rep. 103767/26679 del 27/07/2007 redatta dal notaio Adalberto Mercatali

Art. 3 –Vengono confermati gli art. 1-2-3-5 della convenzione rep. 105659/27687 del 04/03/2009 redatta dal notaio Adalberto Mercatali

Art. 4 –Vengono confermati gli art. 1-2-3-4-6-7-8-9-10 della convenzione rep. 107883/2904 del 24/06/2011 redatta dal notaio Adalberto Mercatali

Art. 5 –Si modifica l'art. 3 della convenzione rep. 103767/26679 del 27/07/2007 come di seguito specificato: Tutte le opere elencate nel precedente art. 2 dovranno essere eseguite secondo le tavole di progetto elencate al pto 10 delle premesse e nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni riportate al punto 2 precedente, nonché in base alle indicazioni e prescrizioni riportate al punto 11 delle premesse, nonché in base alle indicazioni assunte dall'ufficio tecnico comunale di Faenza e da quanto disposto al “disciplinare delle norme di carattere generale” approvato con atto di C.C. n. 789/89 del 30.01.1986, integrato con atto di Consiglio Comunale n. 3040/123 del 05/05/1997, che la ditta lottizzante dichiara di ben conoscere ed approvare come fosse qui allegato. La ditta lottizzante si impegna per se e per i propri aventi causa ad eseguire, relativamente agli scarichi civili dei propri insediamenti, a norma di legge, i necessari allacciamenti alle infrastrutture pubbliche (acquedotto, fognatura bianca, ecc).

Art. 6 –Si modifica l'art. 4 convenzione rep. 103767/26679 del 27/07/2007 come di seguito specificato: La ditta lottizzante per se o per i suoi aventi causa si impegna e si obbliga a cedere gratuitamente al comune di Faenza successivamente all'avvenuta approvazione del collaudo, le aree e le opere di urbanizzazione primaria e le aree pubbliche richieste dalla scheda. Più precisamente le aree destinate a spazi e attrezzature pubbliche sono pari a circa mq 67.360 così distinti:

- mq 33.263 parcheggio pubblico;
- mq 19.435 verde pubblico;
- mq 14.662 viabilità pubblica;

Le aree avranno la seguente classificazione:

- Demanio: 54.463 mq
- Patrimonio: 12.897 mq

Le aree e le opere pubbliche sopra elencate sono già state eseguite e collaudate con certificato di collaudo p.g.cdf n. 12266 del 17/03/2015, le stesse saranno cedute gratuitamente all'amministrazione Comunale, si precisa che con atti rep. 3069/2183 del 11/07/2016 e 4622/3406 del 13/06/2018 a firma del dott. Notaio Olivetti Martina è stata già ceduta una superficie di mq 29.528 (viabilità, parcheggio e verde pubblico). Ne consegue che sono da cedere ancora circa mq 37.832.

Eventuali scomposizioni da sub-comparti a lotti funzionali potrà essere concessa a condizione che le porzioni di superficie e relative destinazioni di cui si richiede la segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità siano dotate degli standard di pertinenza previsti dalla scheda.

Art. 6 bis –Il lottizzante si impegna a progettare ed eseguire le opere esterne al comparto, ma afferenti all'infrastrutturazione per la mobilità del contesto urbano in cui insiste ed è collocata l'area di intervento prioritariamente rivolte alla riconfigurazione dell'accesso e parcheggio dell'Istituto Comprensivo San Rocco su via Granarolo. L'importo delle opere è indicato in € 60.000 esclusa iva, il progetto esecutivo delle opere dovrà essere validato dal settore lavori pubblici del Unione della Romagna Faentina, fino alla concorrenza dell'importo indicato, ferme restando le finalità previste. Le opere dovranno essere eseguite senza interferire con l'attività scolastica in accordo con il settore lavori pubblici dell'Unione della Romagna Faentina, nel rispetto della seguente tempistica: l'esecuzione delle opere e il relativo collaudo dovranno essere realizzati entro dodici mesi dall'approvazione della variante stessa, salvo ritardi non imputabili al lottizzante.

Art. 7 –Si integra l'art. 7 convenzione rep. 103767/26679 del 27/07/2007 come di seguito specificato: a garanzia degli obblighi assunti, nello specifico art. 6 bis, e descritti nella presente convenzione la ditta lottizzante o propri aventi causa, depositano presso l'amministrazione Comunale, all'atto della stipulazione della presente convenzione, fideiussione bancaria e/o assicurativa a prima e semplice richiesta e con esclusione del beneficio della preventiva escussione del debito principale a garanzia dell'importo opere extra-comparto convenuto pari a 66.000 € (comprensivo di iva al 10%). Tale fideiussione dovrà rimanere valida ed operante fino a sei mesi dopo il collaudo delle opere a cui si riferisce.

Art. 8 –Si modifica l'art. 8 convenzione rep. 103767/26679 del 27/07/2007 come di seguito specificato:

Il collaudo delle opere di urbanizzazione eseguite in virtù dei titoli edilizi permesso di costruire n. 183 del 15/11/2007 (prot. 196 del 5/03/2007), permesso di costruire n. 87 del 11/08/2011 (prot. 14503 del 18/04/2011) e permesso di costruire n. 16 del 20/02/2013 (prot. 48229 del 21/12/2012) è stato emesso certificato di collaudo p.g.cdf n. 12266 del 17/03/2015 a cui sono seguite le due cessioni parziali di cui ai punti 18 e 19 delle premesse. Il collaudo delle opere di urbanizzazione che saranno modificate o ampliate con la presente variante sarà eseguito dopo la loro totale ultimazione dai settori coinvolti dell'Unione della Romagna Faentina, ed avverrà nei modi e nei fissati del disciplinare delle norme di carattere generale precedentemente citato. Fino alla data della citata cessione gratuita successiva all'avvenuto collaudo, la gestione e manutenzione di tutte le opere restano a carico della ditta lottizzante. Le strade possono essere aperte al transito anche prima della cessione al comune di Faenza, limitatamente alla necessità del lottizzante ma senza

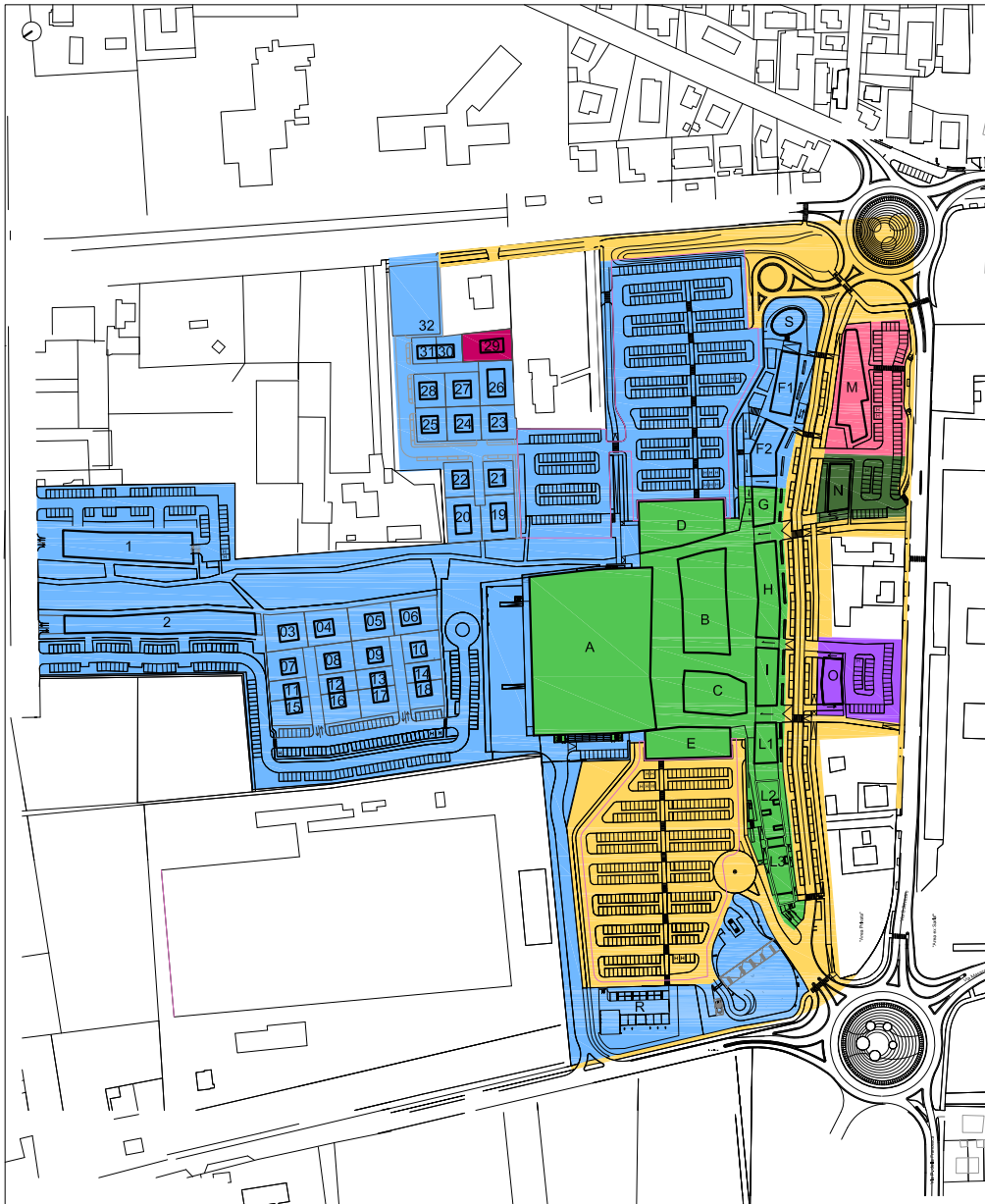
alcuna responsabilità ed oneri per l'amministrazione comunale. Contestualmente alla richiesta di collaudo dovrà essere presentato il certificato rilasciato dal genio militare competente, in cui si attesta l'avvenuta bonifica da ordigni bellici sull'area oggetto d'intervento.







Art. 9 –Si modifica l'**art. 9** convenzione rep. 103767/26679 del 27/07/2007 come di seguito specificato:

Sulle aree coperte e scoperte e sui porticati individuati sommariamente nella planimetria allegato "E" la ditta lottizzante e/o i propri aventi causa dovranno costituire servitù perenne di pubblico passaggio e uso anche a favore degli enti istituzionali operanti nell'impiantistica e nei servizi, riconoscendo altresì che tali spazi non potranno mai essere trasferiti alla proprietà pubblica. La manutenzione ordinaria e straordinaria su tali aree e relativi impianti sarà presa in carico dal condominio che dovrà obbligatoriamente essere costituito da tutti i proprietari in relazione alla potenzialità edificatoria o altro parametro. Sulle suddette aree non potranno quindi essere posti manufatti o quant'altro possa impedire l'uso al quale sono destinati.


Art. 10 –Si modifica l'**art. 12** convenzione rep. 103767/26679 del 27/07/2007 come di seguito specificato: l'attuazione del presente progetto urbanistico dovrà avvenire nel rispetto delle modalità previste dal piano particolareggiato che avrà validità di 10 anni a partire dalla data di trascrizione della presente convenzione e nel rispetto dei tempi meglio definiti successivamente.

Art. 11 –Si modifica l'**art. 4** convenzione rep. 105659/27687 del 04/03/2009 e l'**art. 5** convenzione rep. 107883/2904 del 24/06/2011 come di seguito specificato: le ditte proprietarie di cui ai punti 1-2-3-4-5-6 delle premesse, questi ultimi a mezzo del costituito loro procuratore, riconoscono che le aree interessate dalle previsioni di spazi di urbanizzazione primaria, ceduti e dà cedere di quelli gravati da servitù di uso pubblico, sono rappresentati nelle planimetrie allegate al presente atto con allegato E_2019 derivanti dall'approvazione della variante al piano di riqualificazione "Area Neri", e che le stesse planimetrie costituiscono integrazione e modifica di quanto graficamente riportato nella più volte citate convenzioni del 2007/2009/2011. Riconoscono altresì che i valori analitici riportati nella convenzione del 2007/2009/2011 nelle citate planimetrie, saranno esattamente definiti, nell'assoluto rispetto del PRG e del RUE, attraverso specifici frazionamenti.

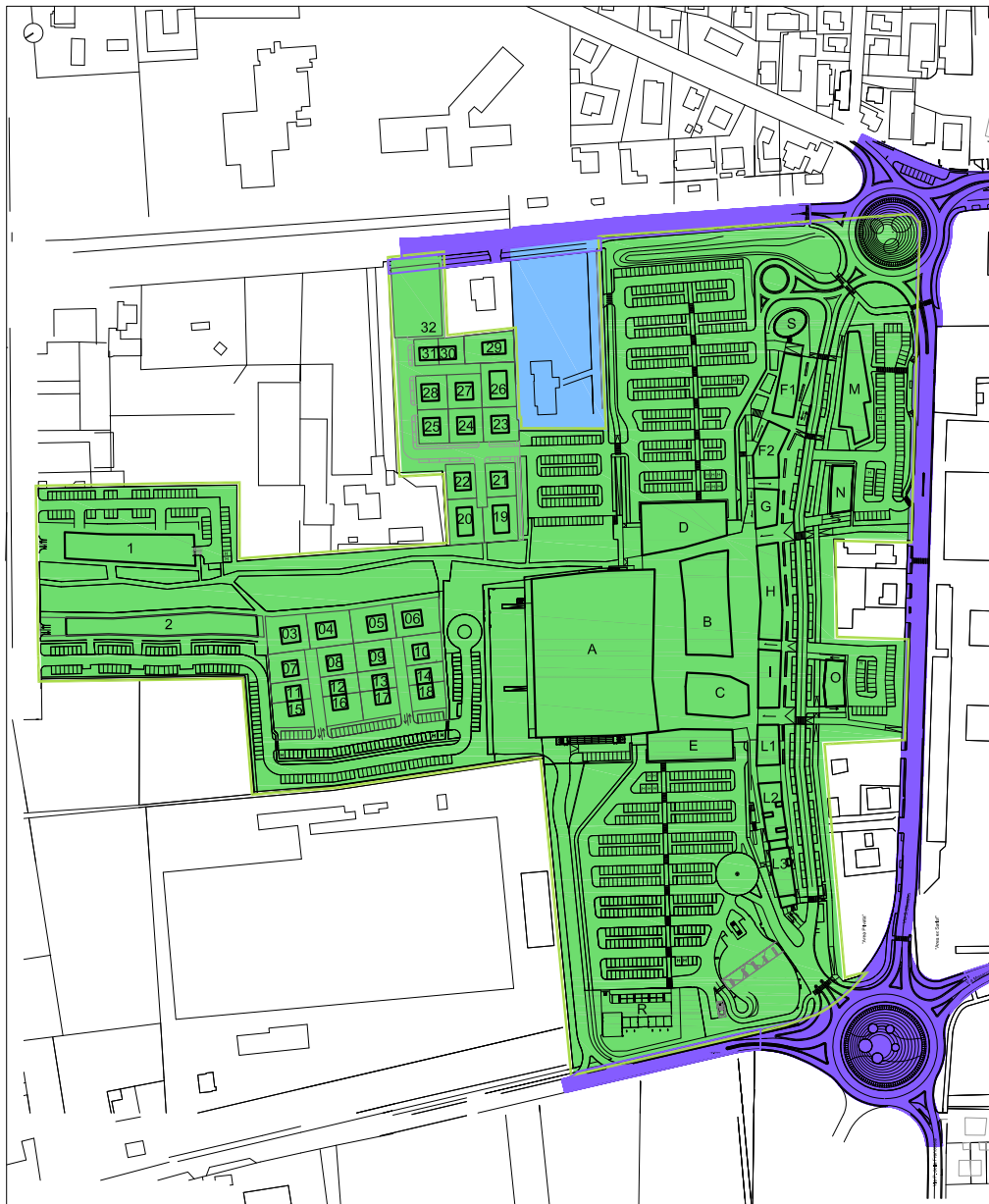


- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Area di proprietà della società C.I.A. |  | Area di proprietà della Sig.ra Sangiorgi Diva |
|  | Area di proprietà di S.I.A.R. s.r.l. |  | Area di proprietà del Comune di Faenza |
|  | AT.AS. Attività Associate Srl |  | Area di proprietà di Sedar CNA Servizi |
|  | Area di proprietà di società CIA e altri (interviene CIA in virtù di procura) | | |





 Area pubblica attrezzata (sch. 194) da cedere contestualmente al progetto di urbanizzazione della sch. 193


allegato B

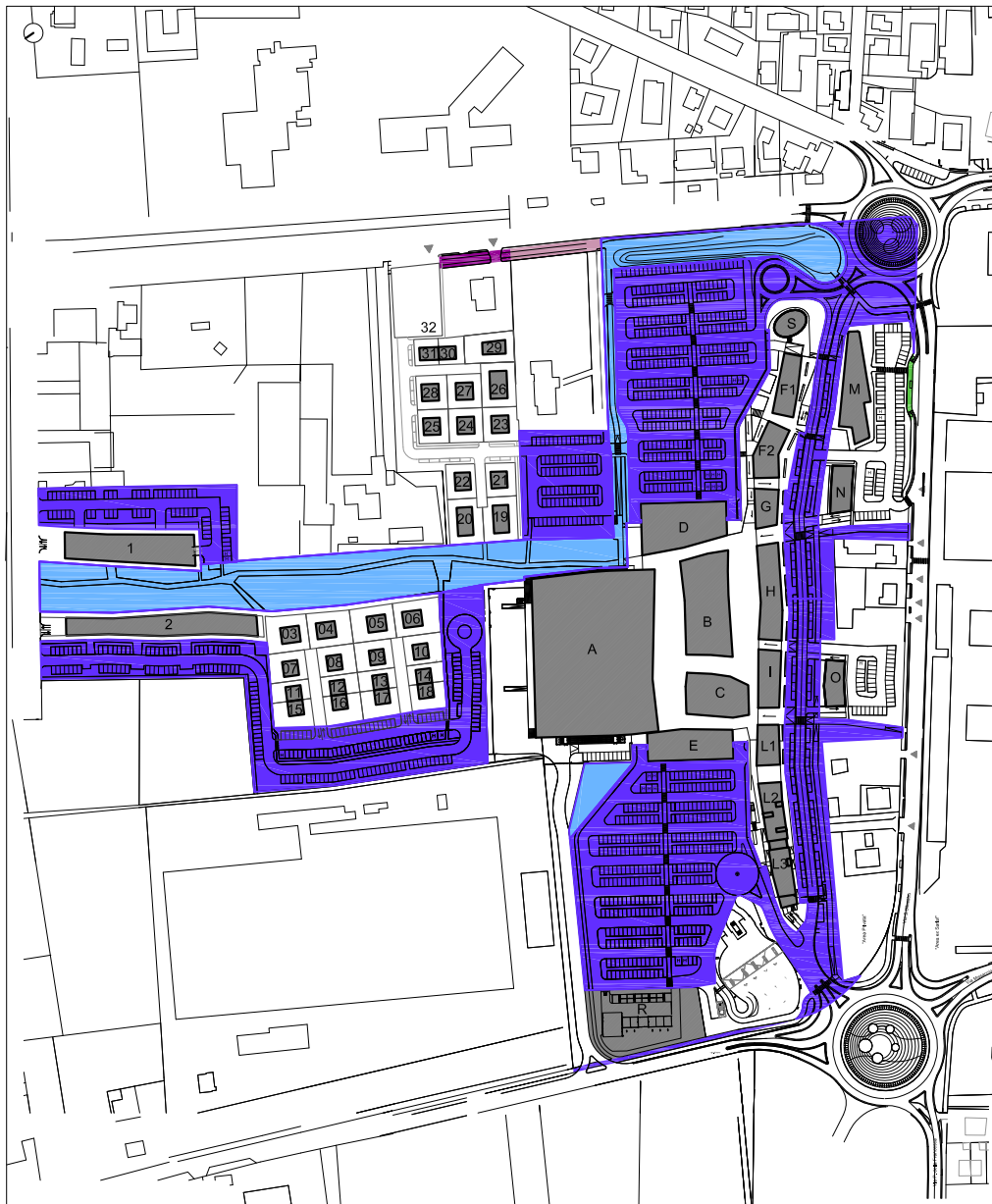







Superficie di intervento mq 136.751 circa

 Superficie del comparto (Scheda n. 193) mq 130.966 circa

 Superficie stralciata (Scheda n. 194) mq 5.785 circa

 Superficie extracomparto
(viabilità esistente, viabilità di progetto, ecc.
da attrezzare per circa mq. 3.000)



-  Demanio
-  Patrimonio
-  Demanio
-  Demanio
-  Demanio

NB:

● ACQUE BIANCHE

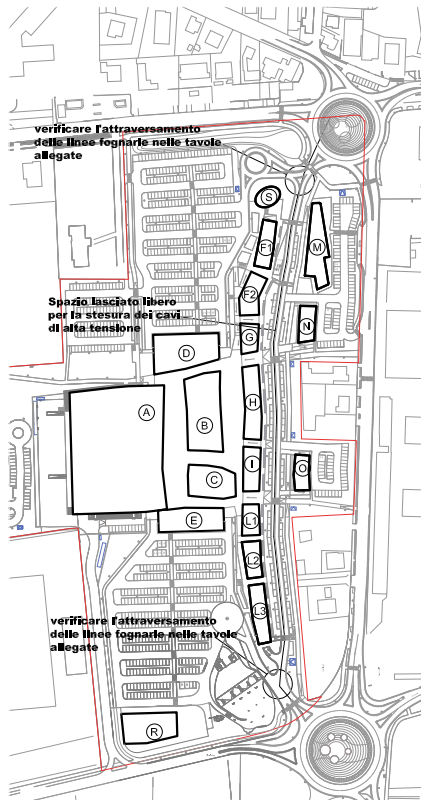
Il Consorzio di Bonifica ha imposto l'utilizzo di un unico recapito per le acque bianche analogo a quello già in uso presso la Distilleria Nerl.
(vedi relazione fognaria allegata)

● ACQUE NERE

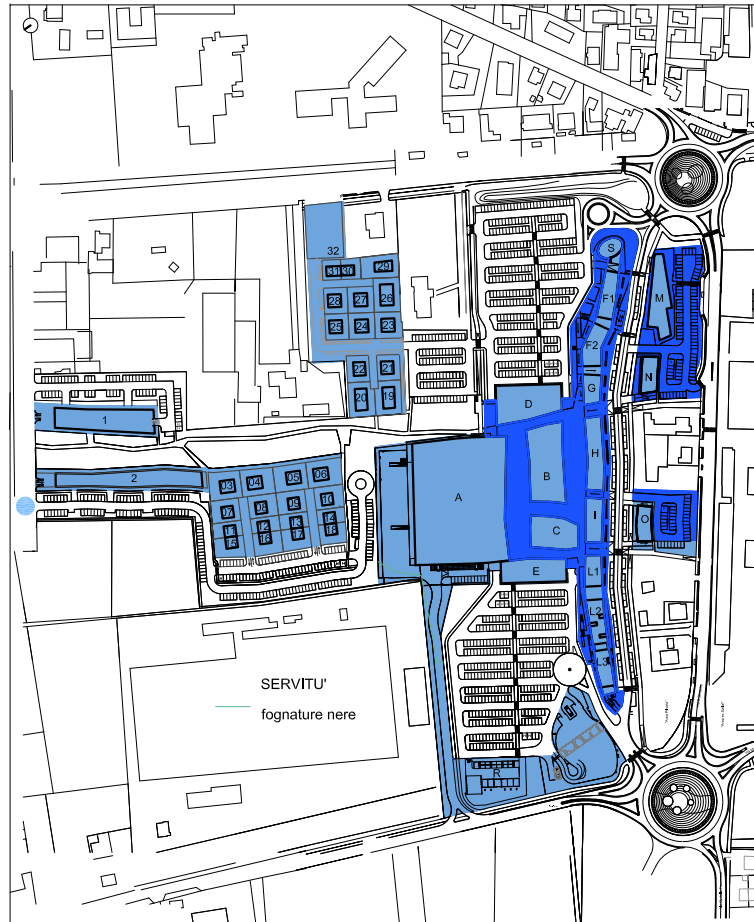
Il recapito delle fogne nere è unico e situato lungo via Maestri del Lavoro e per raggiungere tale punto si attraversano aree private.
(vedi relazione fognaria allegata)

■ AREE PRIVATE

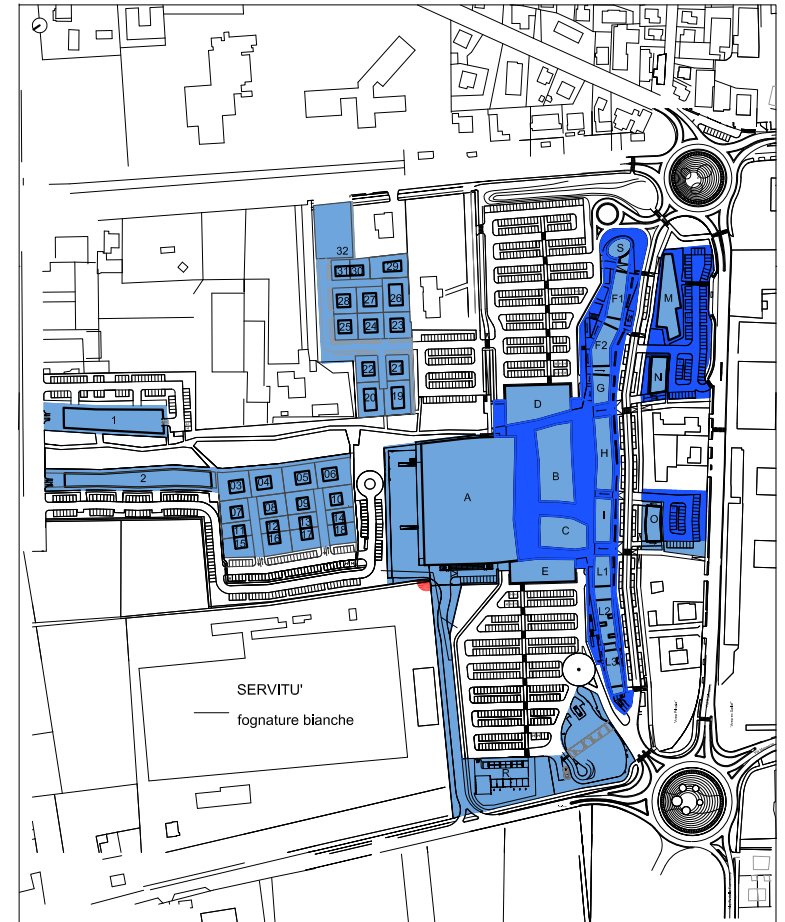
■ AREE PRIVATE DI USO PUBBLICO



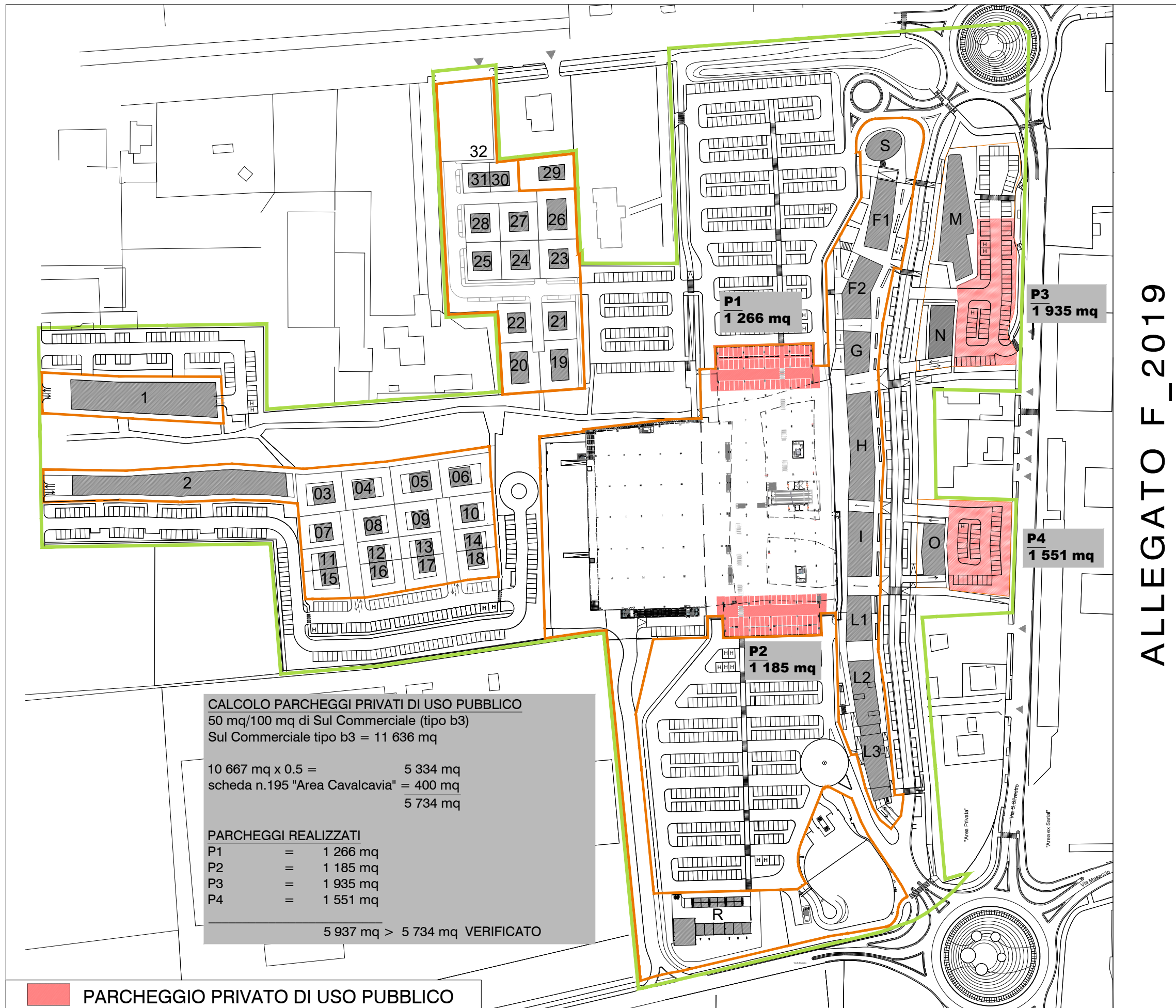
planimetria cavi interrati alta tensione



planimetria fognature nere



planimetria fognature bianche



ALLEGATO F_2019