

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DELL'UNIONE

Deliberazione n. 18 del 28/04/2017

OGGETTO: FAENZA - SCHEDA DI PRG N. 124 "AREA DI VIA S.LUCIA - CENTRO (S.LUCIA)": VARIANTE AL SIO APPROVATO CON ATTO C.C. N. 216/2013 ED APPROVAZIONE DELLA BOZZA DI CONVENZIONE RELATIVA AL PROGETTO UNITARIO

L'anno **duemiladiciassette** il giorno **ventotto** del mese di **aprile** alle ore **18:30**, nella sala consiliare del Comune di Faenza si è riunito, nei modi e nei termini di legge, in prima convocazione, in sessione ordinaria, seduta pubblica, il Consiglio dell'Unione.

Risultano presenti i signori Consiglieri

ALBONETTI RICCARDO	Presente
BERTI CHIARA	Presente
BOSI NICCOLÒ	Presente
BRICCOLANI STEFANO	Presente
CASADIO ORIANO	Presente
CATANI GUIDO	Assente
CAVINA DANILO	Presente
CAVINA PAOLO	Assente (G)
CELOTTI PAOLA	Presente
CEMBALI NICOLETTA	Assente (G)
CERICOLA TIZIANO	Presente
CERONI ILENIA	Assente (G)
DEGLI ESPOSTI FEDERICA	Presente
LAGHI DARIO	Assente (G)
MALMUSI ROBERTA	Assente (G)
MALPEZZI GIOVANNI	Presente
MARTINEZ MARIA LUISA	Presente
MINARDI VINCENZO	Presente
MORINI GIOVANNI	Presente
NECKI EDWARD JAN	Presente
NICOLARDI ALFONSO	Presente
PALLI ANDREA	Presente
SALVATORI ENRICO	Presente
SPAGNOLI ROBERTO	Assente (G)
UNIBOSI MARCO	Assente (G)

PRESENTI N. 17

ASSENTI N. 8

Sono presenti i seguenti Assessori esterni al Consiglio:

ANCONELLI FABIO
ISEPPI NICOLA
MELUZZI DANIELE
MISSIROLI DAVIDE

Stante l'assenza della D.ssa Iris Gavagni Trombetta (Segretario dell'Unione), funge da SEGRETARIO la Dott.ssa FIORINI ROBERTA (Segretario Comunale dei Comuni di Brisighella, Faenza, Riolo Terme e Solarolo) appositamente incaricata con decreto del Presidente dell'Unione n. 10 del 20/04/2017, la quale provvede alla redazione del presente verbale con l'assistenza del VICE SEGRETARIO dell'Unione Rag. FABIO GHIRELLI.

La Dott.ssa MARIA LUISA MARTINEZ assume la PRESIDENZA e, verificata la presenza del prescritto numero legale, apre la seduta per la trattazione degli argomenti iscritti all'ordine del giorno.

Vengono designati scrutatori i Consiglieri:
Bosi Niccolò, Cavina Danilo, Palli Andrea.

Successivamente il PRESIDENTE DEL CONSIGLIO sottopone per l'approvazione quanto segue:

OGGETTO: FAENZA - SCHEDE DI PRG N. 124 "AREA DI VIA S.LUCIA - CENTRO (S.LUCIA)": VARIANTE AL SIO APPROVATO CON ATTO C.C. N. 216/2013 ED APPROVAZIONE DELLA BOZZA DI CONVENZIONE RELATIVA AL PROGETTO UNITARIO

IL CONSIGLIO DELL'UNIONE

VISTO lo Statuto dell'Unione della Romagna Faentina, approvato con i seguenti provvedimenti consiliari:

Consiglio Comunale di BRISIGHELLA	delibera n. 71 del 03/11/2011
Consiglio Comunale di CASOLA VALSENIO	delibera n. 71 del 22/10/2011
Consiglio Comunale di CASTEL BOLOGNESE	delibera n. 53 del 28/10/2011
Consiglio Comunale di FAENZA	delibera n. 278 del 08/11/2011
Consiglio Comunale di RIOLO TERME	delibera n. 65 del 20/10/2011
Consiglio Comunale di SOLAROLO	delibera n. 73 del 25/10/2011

DATO ATTO che lo Statuto dell'Unione della Romagna Faentina è stato pubblicato all'Albo Pretorio telematico di ciascun Comune aderente all'Unione per trenta giorni consecutivi, così come risulta dalla documentazione in atti, e che pertanto il medesimo è compiutamente entrato in vigore, ai sensi dell'art. 62, comma 2, dello Statuto medesimo;

Normativa di riferimento

– Legge n. 1150 del 17.08.1942 "Legge Urbanistica" e successive modifiche ed integrazioni;

- L.R. n. 47/78 "tutela e uso del Territorio" e s.m.i.;
- Legge Regionale n.20 del 24.03.2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" e successive modifiche ed integrazioni;
- Legge Regionale n. 15 del 30.07.2013 "Semplificazione della disciplina edilizia" e s.m.i.;
- D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;

Precedenti

- atto G.P. n. 397/22594 del 29.04.1998 di approvazione della Variante Generale al PRG e successive varianti;
- atto C.C. n. 216 dell'11.10.2013 avente ad oggetto "Schema di Inquadramento Operativo (S.I.O.). Scheda di PRG n. 124 "Area Via S.Lucia - Centro (S.Lucia)";
- atto C.URF. n. 11 del 31.03.2015 di Approvazione del RUE del Comune di Faenza;
- Convenzione Rep. n. 340/2015 "Approvazione schema di convenzione fra i Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Faenza, Riolo Terme e Solarolo, e l'Unione della Romagna Faentina, per l'ampliamento del conferimento all'Unione delle funzioni fondamentali in materia di urbanistica ed edilizia (art. 7, comma 3, L.R. 21/2012 e successive modifiche ed integrazioni, e lett. d) del comma 27 dell'art. 14 del D.L. 78/2010), già effettuato con convenzione Rep. n. 272 del 10.04.2014 relativamente alle funzioni di pianificazione urbanistica ed edilizia di ambito comunale e di partecipazione alla pianificazione territoriale di livello sovracomunale";
- Prot. Gen. CdF n. 36609 del 3.08.2015 (Cl. 06-02 Fasc. 2015/5), presentazione da parte della Soc. SAFA srl, Bosi Samanta e Bosi Fabrizio di Permesso di Costruire unitario per la realizzazione di opere di urbanizzazione - Progetto Unitario sch. n. 124 di PRG "Area di via S.Lucia - centro ((S.Lucia)", per il quale è stata formulata Determinazione di improcedibilità alla domanda con lettera P.G. CdF n. 38428 del 14.08.2015;
- Prot. Gen. URF n. 1684 del 21.01.2016 (Cl. 06-02 Fasc. 2016/6), presentazione da parte della Soc. SAFA srl, Bosi Samanta e Bosi Fabrizio di Permesso di Costruire unitario per la realizzazione di opere di urbanizzazione - Progetto Unitario sch. n. 124 di PRG "Area di via S.Lucia - centro ((S.Lucia)" in Variante al SIO approvato, integrato in ultimo in data 15.02.2017 (P.G. n. 8922/2017).

Premessa

Il comparto in questione, fino all'adozione del POC, trova attuazione in base alla disciplina del PRG e nelle possibilità definite dal RUE all'art. 32.5.

Sull'area vige un SIO e la relativa attuazione è soggetta a Progetto Unitario, consistente in un Permesso di Costruire convenzionato.

La nuova proposta di Progetto Unitario, modificato a seguito delle valutazioni espresse nella Determinazione PG CdF n.38428/205 citata nei "Precedenti", comporta richiesta di Variante al SIO vigente, prevedendo la modifica da "privata" a "privata di uso pubblico" della progettata strada con parcheggi.

Inoltre, vista la maggiore sezione stradale richiesta per l'uso pubblico rispetto all'uso prettamente privato e l'introduzione del marciapiede, viene richiesta la possibilità di riconfigurare lievemente l'infrastruttura in base alle risultanze riportate nell'All. "A" alla presente.

Motivo del provvedimento

Considerato quanto riportato in "Premessa", è prevista:

- l'approvazione della Variante al SIO relativo alla scheda di PRG n. 124 "Area di

via S.Lucia – centro (S.Lucia)”, ai sensi dell'art. 5.4 delle NdA del PRG (All. “**A**”);

- l'approvazione della BOZZA di convenzione (All. “**B**”) relativa al Progetto Unitario di cui alla scheda di PRG n. 124 “Area di via S.Lucia – centro (S.Lucia)” la cui documentazione risulta in ultimo completata in data 15.02.2017 (P.G. 8922/2017), e successiva acquisizione di parere definitivo da parte del Settore LL.PP. pervenuto in data 3.04.2017 (P.G. 20780/2017). Convenzione che recepisce gli obblighi e le prescrizioni a carico della trasformazione.

Si da atto che il rilascio del PdC avverrà con successivo e distinto provvedimento dirigenziale.

Esecuzione e competenze

Vista la Convenzione Rep. n. 340/2015 “Approvazione di schema di convenzione fra i Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Faenza, Riolo Terme e Solarolo e l'Unione della Romagna Faentina, per l'ampliamento del conferimento all'Unione delle funzioni fondamentali in materia di urbanistica ed edilizia (ar. 7, comma 3, L.R. 21/2012 e successive modificazioni ed integrazioni, e lett. d) del comma 27 dell'art. 14 del D.L. 78/2010), già effettuato con convenzione rep. n.272 del 10.04.2014 relativamente alle funzioni di pianificazione urbanistica ed edilizia di ambito comunale e di partecipazione alla pianificazione territoriale di livello sovracomunale”.

In particolare si citano i seguenti articoli della convenzione:

art. 3, comma 3:

“In relazione alle materie di cui all'art. 1 gli organi dell'Unione adottano tutti gli atti di natura gestionale [...] nonché gli atti di natura politica; le principali delibere possono essere preventivamente sottoposte all'attenzione delle singole amministrazioni interessate, ai fini dell'acquisizione di un indirizzo in merito, ferma restando la competenza formale dell'Unione;

art. 4, comma 8:

“Ferme restando le autonome modalità operative di cui al precedente art. 3, i compiti che la legge attribuisce ai Sindaci, alle Giunte Comunali e ai Consigli Comunali, sono esercitati con riguardo alle funzioni conferite dal Presidente, dalla Giunta e dal Consiglio dell'Unione, salvo quanto diversamente stabilito dalla presente convenzione”;

La competenza in ordine all'approvazione della Convenzione dei Permessi di Costruire (nel caso in oggetto cd. Progetto Unitario ai sensi del PRG) è ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. n.380/2001 in capo all'organo Consigliare e, vista la predetta convenzione 340/2015, risulta di competenza dell'Unione della Romagna Faentina.

Il medesimo organo risulta competente all'approvazione dei SIO e relative varianti in attuazione del PRG, ai sensi dell'art. 5.4 del PRG stesso e nelle possibilità definite dall'art. 32.5 del RUE.

Pareri

- **Tavolo Tecnico intersettoriale delle politiche comunali per la sicurezza urbana:** valutazione positiva – verbale PG 38885/2016 del 3.11.2016;
- **Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio:** parere favorevole nella seduta del 6.04.2017 (PG 21789/2017 del 6.04.2017).

Dato atto che il controllo di regolarità amministrativa e contabile di cui agli articoli 49

e 147/bis del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 è esercitato con la sottoscrizione digitale del presente atto e dei pareri e visti che lo compongono;

Uditi gli interventi dei consiglieri, che vengono sinteticamente riportati nell'apposito verbale n. 22 della seduta consiliare odierna.

Con votazione palese che riporta il seguente esito:

Consiglieri presenti	n. 17
Consiglieri votanti	n. 14
Voti favorevoli	n. 14
Voti contrari	n. //
Astenuti	n. 03 (Necki – Palli - Cericola)

DELIBERA

- 1)** Di approvare ai sensi dell'art. 5.4 delle NdA del PRG del Comune di Faenza la "Variante allo Schema di Inquadramento Operativo approvato con atto C.C. n.216/2013 relativo alla scheda di PRG n. 124 "Area di via S.Lucia - centro (S.Lucia)""", nelle risultanze dell'elaborato "**Relazione Tecnica di Variante al SIO**" (All. "**A**");
- 2)** Approvare la "**BOZZA di convenzione**" (All. "**B**") relativa al Progetto Unitario di cui alla scheda di PRG n. 124 "Area di via S.Lucia – centro (S.Lucia)" presentato dalla Soc. SAFA srl, Bosi Samanta e Bosi Fabrizio con PG URF n.1684/2016;
- 3)** Di dare atto che alla stipula della convenzione conseguente al presente atto provvederà il Dirigente del Settore Territorio dell'URF;
- 4)** Dal presente atto NON derivano oneri diretti o indiretti per il bilancio e per il patrimonio dell'Ente;
- 5)** Di dare atto che il presente provvedimento è rilevante ai fini della pubblicazione nella sezione "amministrazione trasparente" del sito internet dell'ente, ai sensi del D.Lgs. 14.03.2013, n. 33.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
MARTINEZ MARIA LUISA**

(sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D. Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)

**IL SEGRETARIO
FIORINI ROBERTA**

(sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D. Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)

RELAZIONE TECNICA DI VARIANTE AL SIO

Il terreno in oggetto è quello regolamentato dalla scheda n. 124 del vigente PRG, la quale individua il perimetro di un comparto più ampio e la porzione d'area, all'interno del comparto medesimo, dove dovrà essere concentrata la futura edificazione.

Tale ambito è già stato oggetto di modifica con l'approvazione del SIO mediante atto del Consiglio Comunale n° 216 del 11.10.2013. Tale modifica prevedeva l'arretramento di ml. 7,50 dalla via Santa Lucia della zona dove verrà concentrata l'edificazione. L'attuale nuova stesura del progetto unitario comporta variante al suddetto SIO in quanto la strada interna verrà classificata come privata di uso pubblico e i posti auto saranno ubicati lateralmente ad essa, al limite esterno della fascia di concentrazione dell'edificabilità posta a ml 7.50 dalla Via Santa Lucia.

Tutto ciò fermo restando lo schema progettuale che prevede la realizzazione di 5 lotti su cui sono evidenziate le zone di massimo ingombro, internamente frazionabili e divisibili in diverse unità immobiliari, aventi le seguenti distanze minime da rispettare: distanza dalla strada 20 metri, distanza dai confini di proprietà 5 metri e distanza fra fabbricati 10 metri. Tali fabbricati avranno di base una tipologia e morfologia edilizia idonea al corretto inserimento nel contesto contiguo al territorio rurale e quindi le coperture avranno un'inclinazione della tradizione locale oppure tetti verdi e anche gli elementi di finitura, compresi infissi e materiali, saranno coerenti con tali caratteri, non saranno presenti terrazzi e/o balconi mentre saranno permesse le logge. Altre soluzioni architettoniche saranno comunque possibili, previa CQAP.

Sul fronte strada è prevista una piccola zona a verde privato, che verrà piantumata con acero campestre *elsrijk* e siepe mista a scelta fra le essenze di lavanda e bosso, che farà da separazione fra la Via Santa Lucia e la strada privata di uso pubblico interna.

La variante al SIO a suo tempo approvato consiste, quindi, unicamente nella classificazione della strada interna come privata di uso pubblico e nella realizzazione dei posti auto al limite esterno della fascia di concentrazione dell'edificabilità posta a 7,50 metri dal confine stradale come da schemi allegati.

DIMOSTRAZIONE EDIFICABILITA'

If = 1,35 mc/mq (art. 12.2.1) =
 = 4700 x 1,35 = 6345 mc VOLUME MAX REALIZZABILE

FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE	DESTINAZIONE	EDIFICABILITA' (volume)
240	463	774 mq	lotto 1	1300 mc
	466	138 mq	strada privata	-
	468	605 mq	lotto 2	1200 mc
	470	752 mq	lotto 3	1280 mc
	472	792 mq	lotto 4	1285 mc
	474	749 mq	lotto 5	1280 mc
	475	890 mq	strada privata uso pubblico	-
		<u>Totale 4700 mq</u>		<u>Totale 6345 mc</u>
	464	94 mq	verde privato lotto1	-
		76 mq	zona comune asfaltata	-
	476	880 mq	verde privato/parcheggi	-
	462	441 mq	verde privato lotto 1	-
	465	102 mq	strada privata	-
	467	441 mq	verde privato lotto 2	-
	469	530 mq	verde privato lotto 3	-
	471	549 mq	verde privato lotto 4	-
	473	577 mq	verde privato lotto 5	-
	461	6172 mq	utilizzo agricolo	-
	19	3300 mq	utilizzo agricolo	-

6345 : (2.70Hu+0.35solaio) = 2080.33 mq SU MAX REALIZZABILE

PARCHEGGI = 0,20 mq/1 mq (art. 5,8) =
 = 2080.33 mq x 0,20 = 416.07 mq

ALTEZZA MAX = MI 7,50

Mq 17862
PERIMETRO COMPARTO
(FOGLIO 240
MAPPALI 172-19)

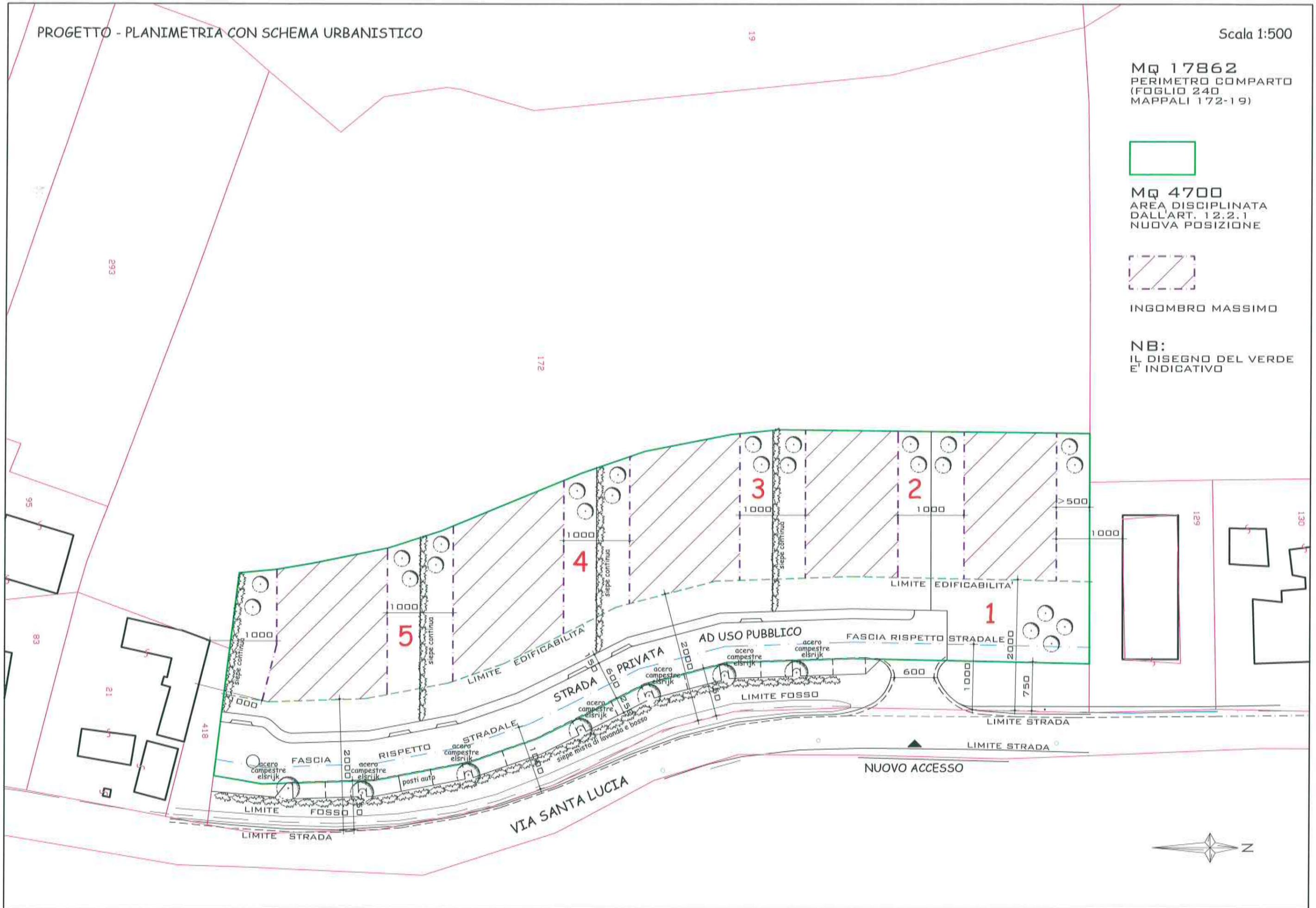


Mq 4700
AREA DISCIPLINATA
DALL'ART. 12.2.1
NUOVA POSIZIONE



INGOMBRO MASSIMO

NB:
IL DISEGNO DEL VERDE
E' INDICATIVO



CONVENZIONE

Progetto Unitario per la trasformazione urbanistica ed edilizia dell'area inserita nella scheda di PRG n. 124 "Area di via S.Lucia - centro (S.Lucia)" in attuazione del SIO- approvato con atto di Consiglio Comunale n. 216 del 11.10.2013 e successiva variante al SIO approvata con atto C.URF. n. [redacted] del [redacted] 2016.

(Convenzione redatta ai fini e per gli effetti dell'art. 28 L.1150/42, Legge Regionale n. 47 del 07/12/1978, D.P.R. n. 380/2001 art. 28 bis).

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

- NONNI ENNIO, nato a Faenza il 28 settembre 1954 e domiciliato per la carica presso la residenza municipale, il quale dichiara di intervenire nel presente atto, in nome, per conto ed in legale rappresentanza del
COMUNE di FAENZA, con sede alla Piazza del Popolo n. 31, codice fiscale 00357850395, nella sua qualità di Dirigente del Settore Territorio dell'Unione della Romagna Faentina, Ente cui sono conferite le funzioni riguardanti la Pianificazione urbanistica, la partecipazione alla pianificazione territoriale di livello sovracomunale, la gestione dell'attività edilizia residenziale, con convenzione Rep. n. 340 del 28.12.2015, autorizzato a questo atto in virtù dei poteri a lui derivati, dal decreto del Presidente dell'Unione della Romagna Faentina n. 10/2015 del 31 dicembre 2015 (ai sensi del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000), ed in attuazione della delibera di C.URF n. [redacted] del [redacted] 2016
- la **Sig.ra BOSI SAMANTA**, nata a Forlì (FC) il 15.03.1973 in qualità di legale rappresentante della **Ditta SA.FA. srl** con sede in Faenza (RA) via S.Lucia n. 110 P.Iva/C.F. 02527160390;
- la **Sig.ra BOSI SAMANTA**, nata a Forlì (FC) il 15.03.1973, residente a Faenza (RA) in via S.Lucia n. 110 (C.F. BSOSNT73C55D704C);
- il **Sig. BOSI FABRIZIO**, nato a Forlì (FC) il 14.06.1966, residente a Faenza (RA) in via S.Lucia n. 110 (C.F. BSOFRZ66H14D704O)

premesse

- A) che la SA.FA. srl e i Sigg. BOSI Samanta e BOSI Fabrizio sono proprietari di un appezzamento di terreno identificato nella planimetria catastale All. "A" con perimetro di colore ciano, posto in Comune di Faenza alla Via S.Lucia e distinto al Catasto Terreni del Comune di Faenza al Foglio 240 Mappali 19-461-462-463-464-465-466-467-468-469-470-471-472-473-474-475-476, della superficie complessiva di circa mq. 17.862, destinata nel RUE come "Ambiti sottoposti a POC" - Art. 32.5 della NTA, destinato nel PRG '96 in "Zone extraurbane di trasformazione e riqualificazione: zone di trasformazione urbanistica" - art. 19, regolata dalla scheda di PRG n. 124 "Area di via S.Lucia - centro (S.Lucia)";

- B) che a nome del Sig. Bosi Ermanno e Mengozzi Santina in data 27.12.2012 (assunto agli atti con PG CdF n. 48438/2012) è stata presentata presso il Comune di Faenza domanda di SIO, approvato con atto di Consiglio comunale n. 216 del 11.10.2013;
- C) che la SA.FA. srl e i Sigg. BOSI Samanta e BOSI Fabrizio hanno presentato presso il Settore Territorio - Unione della Romagna Faentina - con PG n. 1684 del 21.01.2016 (Cl.06-02 Fasc. 2016/6), in ultimo integrato con documentazione consegnata in data [redacted] 2016 (PG URF [redacted]/2016) il Permesso di Costruire per il Progetto Unitario e Variante al vigente SIO da eseguirsi nell'area identificata dalla Scheda n. 124 sopraccitata;
- D) che il progetto di cui al punto C) è composto dagli elaborati di seguito elencati, precisando che i contenuti della presente convenzione riguardano espressamente le opere di urbanizzazione e l'assetto generale del comparto:

- Relazione tecnica di progetto / Relazione Tecnica reti di scarico e Laminazione

Tav. 1 - Stato di fatto

Tav. 2 - Divisione lotti + passo carraio

Tav. 3 - Fognatura acque bianche e nere

Tav. 4 - Rete acqua - gas - elettricità - Telecom

Tav. E0 - Relazione tecnica e calcoli illuminotecnici

Tav. E1 - Planimetria corpi illuminanti

- Indagine geologica e tecnica

- Computo metrico

- E) che il Progetto Unitario è stato sottoposto al parere dei seguenti organi ed enti competenti:

- **Consorzio Bonifica Romagna Occidentale:** parere del 3.05.2016 con Prot. n. 3571;
- **Servizio Tecnico Bacino Romagna** - sede di Ravenna: Bacino di Laminazione - mail del 10.05.2016 (PG URF n. 15969);
- **HERA:** parere per allacciamento fognature nere e acquedotto del 06.06.2016 (Num.prot. 0068656);
- **ENEL:** comunicazione del 21.03.2016 (n. 0190637)
- **TIM:** lettera Prot. N:663248-P del 12.09.2016 (Cod.Documento TIM n. PNL057899);
- **ITALGAS:** comunicazione di servibilità del 22.03.2016 Prot. 16082DEF0218;
- **Provincia di Ravenna - Settore LL.PP.:** Nulla Osta "Lavori di urbanizzazione relativi a: Permesso di costruire convenzionato - Progetto unitario sch. N. 124 (tav. P3 del PRG) "Area di via S.Lucia - centro (S.Lucia)" lungo la s.p. n.73 Santa Lucia delle Spianate - Samoggia e di Urbiano dalla progressiva km. 3+392 alla progressiva km. 3+408 circa lato destro ricedente all'interno del centro abitato di S.Lucia nel Comune di Faenza" per nuovo innesto sulla Prov.le S.Lucia, Prot. n. 28838 del 3.10.2016 acquisito agli atti con PG URF n.36154 del 13.10.2016,
- **C.I.P.:** parere con prescrizioni e richiesta di riesame del 24.2.2016 - Verbale Prot. 5870/2016 e successivo Verbale Prot. 38306 del 28.10.2016: parere favorevole con condizioni;
- **Settore Lavori Pubblici del Comune di Faenza:** parere con prescrizioni del 7.10.2016 (PG CdF n. 32328), acquisito agli atti con PG URF n.35439 del 10.10.2016 e successivo parere del [redacted] PG [redacted], acquisito agli atti con PG URF n. [redacted] del [redacted];

- **Tavolo intersettoriale per la sicurezza urbana del Comune di Faenza:** valutazione positiva espressa nella seduta del 3.11.2016 (Verbale PG URF n. 38885 del 4.11.2016);

CONSIDERATO

- F) che costituisce parte integrante della presente Convenzione la planimetria di progetto All. "B" che identifica le caratteristiche dell'area di intervento che risulta avere una superficie complessiva pari a circa mq. 17.862, così dimensionalmente configurata:
- aree destinate all'uso pubblico - strada e parcheggio - identificate con campitura gialla di mq. 1.237,00 (di cui mq. 228,00 di parcheggio pubblico e mq. 1.009,00 a strada);
 - area identificata con perimetro di colore verde di mq. 4.700,00 disciplinata dall'art. 12.2.1 delle NdA PRG '96 e con potenzialità edificatoria max pari a mc. 6.345,00;
- G) che le superfici delle aree private, private di uso pubblico interne al perimetro individuato dal SIO (approvato con atto di Consiglio URF n. [redacted] del [redacted] 2016), potranno subire lievi modificazioni finalizzate ad una migliore organizzazione degli spazi e ad un più razionale utilizzo delle aree e/o adeguamento degli impianti, senza modificare la presente convenzione. Tali modificazioni potranno essere approvate con semplice Permesso di Costruire e/o altro provvedimento amministrativo vigente;
- H) che fermo restando i limiti di destinazione d'uso fissati dalla Scheda di PRG n. 124, relativo SIO e variante, sono consentite modifiche di destinazione d'uso con semplice Permesso di Costruire e/o altro provvedimento amministrativo vigente, senza modificare la presente convenzione, a condizione che vengano verificate le dotazioni di parcheggio e/o altri spazi di uso pubblico richieste.

Tutto ciò premesso e considerato

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

Art. 1 – La SA.FA. srl, i sigg. Bosi Samanta e Bosi Fabrizio – ditta lottizzante – si obbligano per sé e/o propri aventi causa ad assumere integralmente a proprio carico gli oneri relativi all'esecuzione di tutte le opere private di uso pubblico riguardanti l'area in oggetto, che dovranno tutte essere realizzate in base ai dettagli costruttivi indicati negli elaborati grafici e nei pareri degli enti elencati ai punti D) ed E) della premessa, come pure in base alle indicazioni riportate nel "Disciplinare delle Norme di Carattere Generale" approvato con Atto C.C. n. 789/89 del 30 Gennaio 1986, integrato con atto C.C. n. 3040/123 del 5 Maggio 1997 che la ditta lottizzante dichiara di ben conoscere ed approvare come fosse qui allegato.

Art. 2 - Contestualmente all'inizio lavori delle opere di cui al Progetto Unitario, dovrà essere presentato certificato rilasciato dal Genio Militare competente in cui si attesta l'avvenuta bonifica da ordigni bellici sull'area di intervento, identificata con perimetro di colore rosso nella planimetria di progetto All. "B".

Art. 3 – La ditta lottizzante si impegna e si obbliga per sé e/o propri aventi causa a sottoscrivere il frazionamento e a costituire servitù di uso pubblico attraverso vincolo trascritto alla conservatoria dei Registri Immobiliari

sull'area evidenziata nell'All. "B", della superficie di mq. 1.237,00 destinata a viabilità e parcheggio di uso pubblico.

Art. 4 – L'intervento edificatorio, nell'area disciplinata dall'art. 12.2.1 delle NdA - PRG '96 - di mq. 4.700, esaurisce totalmente le potenzialità edificatorie della rimanente proprietà, ricompresa all'interno del perimetro della scheda di PRG n. 124.

Art. 5 – La ditta Lottizzante e/o propri aventi causa, assume integralmente a proprio carico gli oneri di manutenzione e gestione di tutte le opere private di uso pubblico (parcheggio e strada) compreso i relativi servizi, con l'obbligo di mantenere tali aree agibili ed utilizzabili dal pubblico.

Art. 6 – Le aree private di uso pubblico interne al perimetro di scheda, potranno subire lievi modificazioni nella superficie e conformazione, finalizzate ad una migliore organizzazione degli spazi e/o adeguamento degli impianti, con la presentazione di un semplice Permesso di Costruire e/o altro provvedimento amministrativo vigente, senza modificare la presente Convenzione.

Art. 7 – Ferma restando la potenzialità edificatoria complessiva, la sagoma di massimo ingombro, il limite di edificabilità e l'altezza max definite dal SIO e conforme al Progetto Unitario, le dimensioni dei singoli lotti, le posizioni dei passi carrai e le quote di volume assegnate potranno subire modifiche con la sola variazione del PdC, e/o tramite presentazione di adeguato provvedimento vigente al momento della trasformazione, senza modificare la presente convenzione.

Art. 8 – Prima dell'inizio Lavori l'attuatore sottoporrà all'Unione della Romagna Faentina una terna di nominativi al fine della scelta congiunta del professionista per il collaudo delle opere di uso pubblico. Le spese professionali ed ogni altro onere per il collaudo sono a carico del Lottizzante e/o propri aventi causa.

Art. 9 – L'importo delle opere riferite al parcheggio e strada privata di uso pubblico ammontano complessivamente a € [redacted] (Euro [redacted] / [redacted]) compresa Iva al 10% come risulta dalla Tav. "Computo metrico" esaminata per il parere di competenza dal Settore Lavori Pubblici del Comune di Faenza.

Art. 10 – A garanzia di tutti gli obblighi assunti e descritti nella presente Convenzione, la ditta Lottizzante e/o propri aventi causa, deposita all'Unione della Romagna Faentina, all'atto di stipulazione della presente convenzione, regolare fidejussione bancaria e/o assicurativa a prima e semplice richiesta e con la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, a copertura dell'importo complessivo di € [redacted] (compresa Iva al 10%), che corrisponde al 100% dei lavori da eseguire per l'area privata di uso pubblico. Tale fidejussione dovrà rimanere valida ed operante fino al rilascio dell'Agibilità, conseguente al collaudo, per la realizzazione delle opere previste nel presente Progetto Unitario, comprensiva dell'atto di costituzione della servitù di uso pubblico trascritto alla conservatoria dei Registri Immobiliari. La fideiussione potrà essere ridotta una sola volta al 50% dell'importo a seguito della realizzazione di almeno il 50% delle opere di uso pubblico previste dal progetto, previa attestazione sullo stato di corretta esecuzione dei lavori da parte del collaudatore nominato (rif.to art. 9) e da parte del Settore LL.PP..

Art. 11 – Fermo restando le sanzioni previste dalla Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, per ogni altra inosservanza a quanto riportato nella presente Convenzione la ditta Lottizzante come sopra rappresentata,

e/o suoi aventi causa, garantisce, all'atto di stipula della presente convenzione, mediante apposita fideiussione bancaria e/o assicurativa a prima e semplice richiesta e con la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, all'Unione della Romagna Faentina una somma pari al 10% dell'importo complessivo di cui all'Art. 9 e precisamente €. [redacted] (Euro [redacted] / [redacted]). Tale garanzia fideiussoria dovrà rimanere valida ed operante fino al rilascio dell'Agibilità per la realizzazione delle opere previste nel presente Progetto Unitario, comprensiva dell'atto di costituzione della servitù di uso pubblico trascritto alla conservatoria dei Registri Immobiliari.

Art. 12 – Ogni modifica all'importo delle fidejussioni che dovessero intervenire in relazione a varianti progettuali definite con Permesso di Costruire e/o altro provvedimento amministrativo vigente, potrà essere accettato dall'Amministrazione Comunale senza modificare il presente atto.

Art. 13 – L'attuazione del presente progetto urbanistico dovrà avvenire nel rispetto delle modalità previste dal Progetto Unitario a cui si riferisce la presente convenzione; tale convenzione ha validità 10 (dieci) anni a partire dalla data di sua trascrizione, a mezzo della quale sono stabiliti i seguenti tempi e modalità nel rispetto del Progetto Unitario:

- a) entro i termini di validità della convenzione dovranno essere iniziati i lavori relativi a tutti gli edifici;
- b) l'attuazione delle opere di uso pubblico dovrà completarsi entro il termine di validità del relativo Permesso di Costruire (3 anni dalla data di rilascio) ed eventuali proroghe secondo normativa di legge; in ogni caso entro i termini di validità della presente convenzione, salvo penale così come specificato al successivo Art. 14.

Art. 14 – Fermo restando quanto previsto all'art. 11 e i tempi di cui all'Art. 13:

- l'inosservanza della tempistica definita alla lett. b) dell'Art. 13 comporta l'applicazione di una penale pari al 20% dell'importo totale della fideiussione di cui all'Art. 11 e precisamente € [redacted] ([redacted] / [redacted]).

Art. 15 – La viabilità ed il parcheggio di uso pubblico potranno essere aperti al transito anche prima del collaudo delle opere, limitatamente alle necessità della società lottizzante, fermo restando l'assenza di ogni responsabilità ed oneri per l'Amministrazione Comunale; in questo caso dovrà essere installata un'adeguata segnaletica stradale.

Art. 16 – In eventuali atti di trasferimento di proprietà dovrà essere espressamente richiamata, a farne parte integrante, la presente convenzione e pertanto le sue prescrizioni dovranno essere trascritte presso i registri immobiliari.

Art. 17 – Ogni spesa relativa al presente atto, come ogni altra incombenza fiscale, se ed in quanto dovuta, sono a totale carico dei lottizzanti. Il presente atto impegna immediatamente la ditta lottizzante verso l'Unione della Romagna Faentina.

Bon Jaurante

Bon Jaurante

SAFA S.R.L.

Via S. Lucia n. 110 - Faenza (Ra)

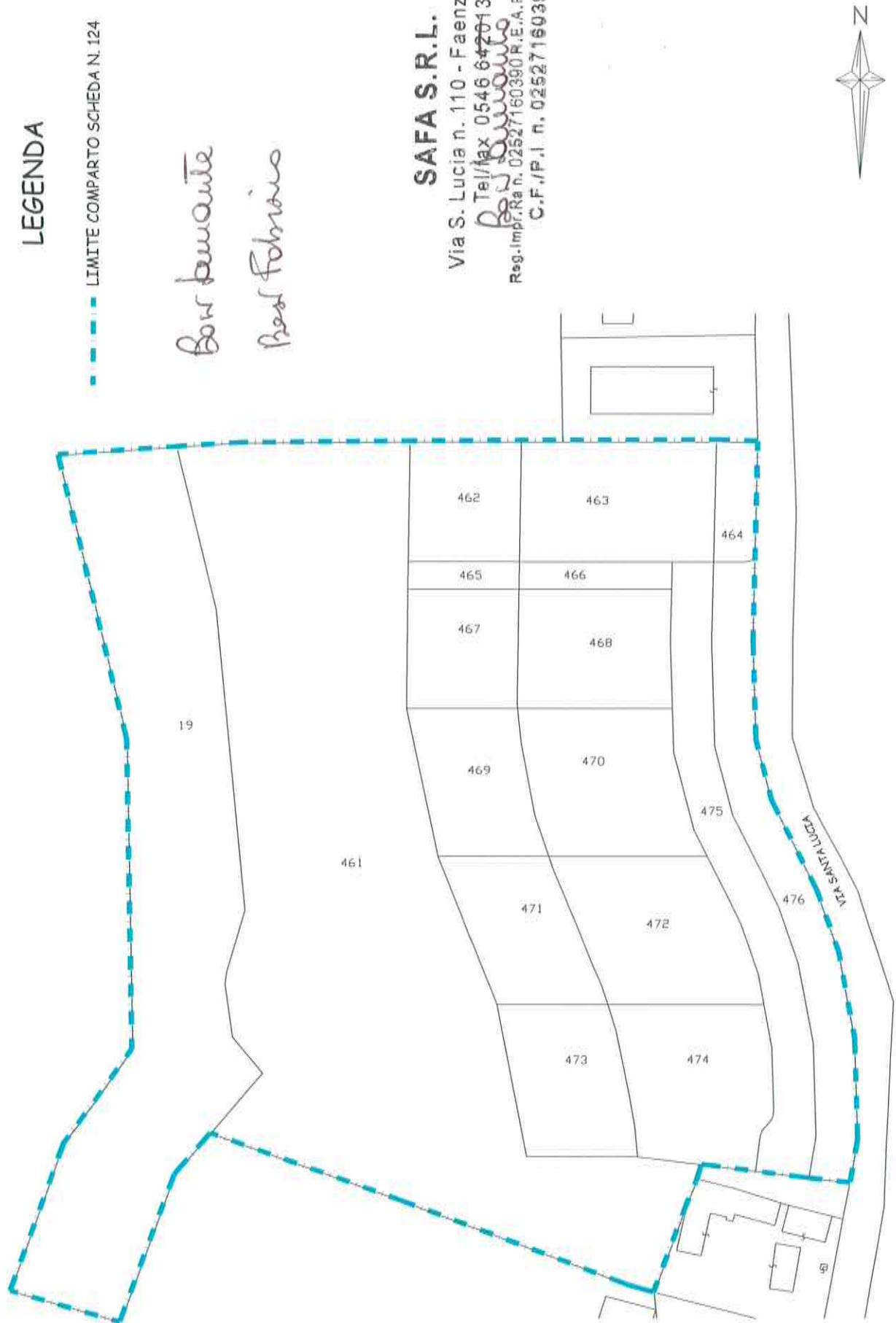
Tel/fax 0546 642013

Reg.Impr.Ra n. 02527160390 R.E.A. Ra-209836

C.F./P.I. n. 02527160390

PLANIMETRIA CATASTALE - All. "A"

Scala 1:1000



LEGENDA

--- LIMITE COMPARTO SCHEDA N.124

Bon. benante

Bon. fobnois

SAFA S.R.L.

Via S. Lucia n. 110 - Faenza (Ra)

Tel/fax 0546 647013

Reg. Impr. Ra n. 02527160390 R.E.A. Ra-209836

C.F./P.I. n. 02527160390



PLANIMETRIA DI PROGETTO - All. "B"

Scala 1:1000

- LEGENDA**
- AREA DISCIPLINATA DALL' ART. 12.2.1 : Mq 4700
 - - - AREA DI INTERVENTO : Mq 8390
 - ▨ AREA PRIVATA
 - ▨ AREA PRIVATA AD USO PUBBLICO : Mq 1237
STRADA : Mq 1009
PARCHEGGIO : Mq 228

Bor buvaute
Peri Felmio

SAFA S.R.L.

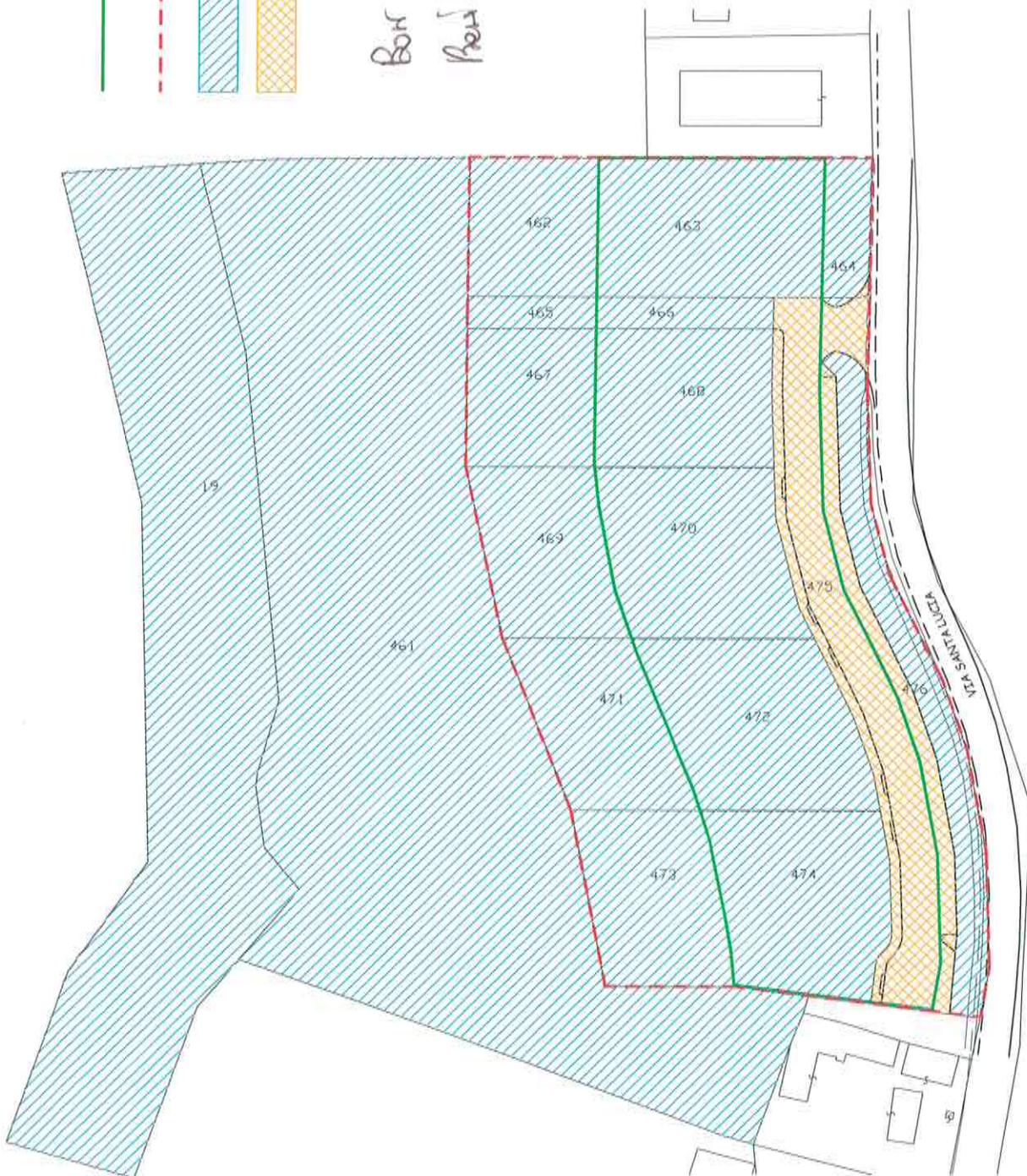
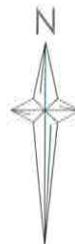
Via S. Lucia n. 110 - Faenza (Ra)

Tel/fax 0546 642013

Bor Buvaute

Reg. Impr. Ra n. 02527160390 R.E.A. Ra-209836

C.F./P.I. n. 02527160390





Proposta n. 2017 / 1222
SERVIZIO URBANISTICA

OGGETTO: FAENZA - SCHEDA DI PRG N. 124 "AREA DI VIA S.LUCIA - CENTRO (S.LUCIA)": VARIANTE AL SIO APPROVATO CON ATTO C.C. N. 216/2013 ED APPROVAZIONE DELLA BOZZA DI CONVENZIONE RELATIVA AL PROGETTO UNITARIO

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

Per i fini previsti dall'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere *FAVOREVOLE* in merito alla regolarità tecnica.

Lì, 26/04/2017

IL RESPONSABILE
NONNI ENNIO
(sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)



UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA

Provincia di Ravenna

VISTO DEL FUNZIONARIO
SERVIZIO URBANISTICA

PROPOSTA DI DELIBERA n. 1222 / 2017

OGGETTO: FAENZA - SCHEDA DI PRG N. 124 "AREA DI VIA S.LUCIA - CENTRO (S.LUCIA)": VARIANTE AL SIO APPROVATO CON ATTO C.C. N. 216/2013 ED APPROVAZIONE DELLA BOZZA DI CONVENZIONE RELATIVA AL PROGETTO UNITARIO

Visto di regolarità a conclusione del procedimento istruttorio svolto.

Lì, 18/04/2017

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
BABALINI DANIELE
(sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)

Proposta n. 2017 / 1222
SERVIZIO URBANISTICA

OGGETTO: FAENZA - SCHEDA DI PRG N. 124 "AREA DI VIA S.LUCIA - CENTRO (S.LUCIA)": VARIANTE AL SIO APPROVATO CON ATTO C.C. N. 216/2013 ED APPROVAZIONE DELLA BOZZA DI CONVENZIONE RELATIVA AL PROGETTO UNITARIO

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

Dato atto che il Responsabile del servizio finanziario che risulta firmatario, con la resa del parere di regolarità contabile, attesta l'assenza di qualsiasi interesse finanziario o economico o qualsiasi altro interesse personale diretto o indiretto con riferimento allo specifico oggetto del presente procedimento.

Per i fini di cui all'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, considerato:

x che l'atto concerne il Comune di Faenza;

x che l'atto non necessita di copertura finanziaria in quanto non comporta assunzione di spesa o diminuzione di entrata e non presenta riflessi a carico del bilancio dell'Ente;

si esprime, sulla proposta di deliberazione in oggetto, parere *FAVOREVOLE* in ordine alla regolarità contabile.

Lì, 27/04/2017

IL DIRIGENTE DEL SETTORE FINANZIARIO
RANDI CRISTINA

(sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)



Certificato di Pubblicazione

Deliberazione di Consiglio n. 18 del 28/04/2017

Oggetto: FAENZA - SCHEDA DI PRG N. 124 "AREA DI VIA S.LUCIA - CENTRO (S.LUCIA)": VARIANTE AL SIO APPROVATO CON ATTO C.C. N. 216/2013 ED APPROVAZIONE DELLA BOZZA DI CONVENZIONE RELATIVA AL PROGETTO UNITARIO

Ai sensi per gli effetti di cui all'art. 124 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, copia della presente deliberazione viene pubblicata mediante affissione all'albo pretorio per 15 giorni consecutivi dal 08/05/2017 .

Li, 08/05/2017

L'INCARICATO DELLA PUBBLICAZIONE
GHIRELLI FABIO
(sottoscritto digitalmente
ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)