

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA SCHEDA PRG 146 FAENZA
“AREA DEL CASELLO AUTOSTRADALE - COMPARTO C” E COMPLETAMENTO DELLE
OPERE DI URBANIZZAZIONE DI CUI AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 170/2006 E
CONVENZIONE REP. N. 133944/11587 DEL 19/10/2006 TRASCRITTA A RAVENNA IL
25/10/2006**

Convenzione redatta ai fini e agli effetti dell’Art. 28 bis del DPR 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni - ex Art.18 L.R. 47/78, Art. 31 L.R. 20/2000 smi.

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

“**COMUNE DI FAENZA**” con sede in Faenza (RA) alla Piazza del Popolo n.31, Codice Fiscale e Partita I.V.A 00357850395, in persona di LUCIO ANGELINI, nato a Rimini il 3/01/1964, in qualità di DIRIGENTE del Settore Territorio, domiciliato per la carica presso la sede di Faenza in Via Zanelli n.4, autorizzato a questo atto in nome e per conto dell’Ente stesso come da incarico conferito con Decreto del Presidente dell’Unione della Romagna Faentina n. 16/2020 (ai sensi dell’Art.107 del D.Lgs n.267/2000);

e dall’altra parte la

- Società “**PES REAL ESTATE srl**” , in persona dell’amministratore unico XXXXXXXXXX, di seguito denominato “Soggetto Attuatore” intendendo come tale anche ogni futuro avente causa;

PREMESSO

a) che con riferimento alla planimetria “Allegato A” parte integrante e sostanziale del presente atto la Società “PES REAL ESTATE Srl” risulta proprietaria del terreno ubicato nel Comune di Faenza in Via Giovanni Falcone, distinto al Catasto Terreni al Foglio 63 Mappali 284, 285 e al Foglio 64 Mappale 230 della superficie catastale complessiva pari a mq. 55.516,00 e superficie reale pari a circa mq. 55.781,00 che corrisponde al perimetro del Comparto C individuato nella parte grafica della scheda di PRG n. 146 “Area del Casello Autostradale”

b) che, sempre con riferimento alla planimetria “Allegato A” la Società “PES REAL ESTATE srl” risulta proprietaria del terreno esterno al perimetro del comparto C, censito al Catasto Terreni al Foglio 63 Mappali 512 – 514 – 516 – 517 della superficie catastale pari a mq. 1.800,00 e superficie reale pari a circa mq. 1.774,00 che corrisponde a parte della viabilità realizzata con il Progetto Unitario Convenzionato – P.d.C n. 170/2006 “Progetto Unitario per la realizzazione di strada pubblica e parcheggio pubblico “Area del Casello Autostradale” scheda 146 comparti B e C;

c) che sempre con riferimento alla planimetria “Allegato A” la Società “PES REAL ESTATE Srl” è proprietaria anche dell’area esterna al perimetro della scheda n. 146 “Area del Casello Autostradale” censita al Catasto Terreni al Foglio 63 Mappale 519 della superficie catastale di mq. 18,00 che corrispondono ad una porzione di viabilità esistente denominata Via Giovanni Falcone;

d) che i terreni descritti alle precedenti lettere a), b), risultano individuati dal vigente PSC in “Ambiti per nuovi insediamenti produttivi sovracomunali” regolati dall’Art. 5.2 delle N.d.A.; il RUE vigente identifica tali aree in “Ambiti sottoposti a POC” normati dall’Art. 32.5 che specifica che per tali ambiti, fino all’adozione del POC, sono disciplinati dalla Normativa del PRG 96 che tali aree ha individuato nella scheda n. 146 “Area del Casello Autostradale”;

e) che con atto C.C. 5260/505 del 20/11/2003 veniva approvato lo Schema di Inquadrimento Operativo (SIO) “Area Produttiva Casello Autostradale in Via S. Silvestro – Via Granarolo (scheda 146 – Tav. P.3 PRG 96)” con il quale sono individuati gli spazi pubblici (viabilità, parcheggio, pista ciclabile, verde) comuni ai comparti C e B con possibilità di essere attuati antecedentemente rispetto ai comparti stessi. Vengono anche definite le modalità attuative dei vari comparti individuati dalla scheda di PRG 146;

f) che con Permesso di Costruire n. 170/2006 veniva approvato il “Progetto Unitario per la realizzazione di strada pubblica e parcheggio pubblico ”Area del Casello Autostradale” con il quale sono stati attuati gli spazi pubblici identificati dal SIO descritto alla precedente lettera e) specificando che le quote di standard pubblico realizzato pari a circa mq. 820,00 di verde pubblico e circa mq. 2.782,00 di parcheggio pubblico alberato costituiscono quote di standard anticipato a favore del comparto C;

g) che, allegata al Progetto Unitario di cui alla precedente lettera f), è la Convenzione urbanistica Repertorio n. 133944/11587 del 19/10/2006 registrata a Faenza il 24/10/2006 al n. 2410 e trascritta a Ravenna il 25/10/2006 Reg. Gen. 27470 e Reg. Part. 16533 sottoscritta da entrambe le proprietà (Faenza Nord e Zama G e C snc) dei comparti B e C nella quale vengono definite le aree pubbliche comuni ai due comparti con gli impegni ed obblighi assunti da entrambe le proprietà coinvolte ciascuna per la propria parte, con le garanzie fidejussorie prestate, a garanzia dell’esecuzione delle opere e delle relative penali, dalla sola Società “Zama G e C snc”, tale Convenzione rimarrà valida ed operante secondo le condizioni espresse al suo interno;

h) che la Società “Zama G e C snc” con atto Notaio Massimo Gargiulo in Faenza Repertorio n. 137169/13377 registrato a Faenza il 14/02/2008 al n. 672 acquistava le aree descritte alle precedenti lettere b) e c) diventando così unica proprietaria di tutte le aree oggetto del Progetto Unitario convenzionato di cui alle precedenti lettere f) e g) e conseguentemente anche unica proprietaria delle aree oggetto del presente Piano Particolareggiato;

i) che il presente atto è da intendersi integrativo a tutti gli effetti di legge della Convenzione urbanistica descritta alla precedente lettera g), mantenendo in essere la fidejussione ZURICH già depositata presso l’Amministrazione Comunale di importo pari a € 672.830,29 (compresa Iva al 10%), prestata a garanzia dell’esecuzione delle opere, e la fidejussione pari a € 67.283,03 prestata a garanzia delle penali. Tali fidejussioni rimarranno valide ed operanti fino all’avvenuto completamento delle opere previste dal presente Piano con il collaudo e cessione gratuita all’Amministrazione Comunale. Eventuali riduzioni degli importi, sono definiti all’interno della Convenzione descritta alla lettera g);

j) premesso che la Società Pes Real Estate subentrante, ha richiesto la sospensione del precedente Piano Particolareggiato (Prot. URF. 83865/2019) presentato dalla Società “Zama G e C snc” in data 8.09.2020 (prot. URF. 64765/2020), si precisa che, in virtù di quanto sopra descritto la società “PES REAL ESTATE SRL” come più sopra rappresentata, ha presentato con nota Prot.93248 del 11/12/2020 il Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG 146 “Area del Casello Autostradale - comparto C” a completamento delle opere di urbanizzazione primaria di cui al Progetto Unitario – P.d.C. n. 170/2006 in ottemperanza alla Convenzione Rep. n. 133944/11587 del 19/10/2006 trascritta il 25/10/2006”, corredato dei seguenti elaborati:

- R.1 Relazione illustrativa
- R1.1 Relazione Integrativa
- R.2 Normativa Tecnica di attuazione e Tipologie Edilizie
- R.3 Relazione Geologica
- R.3.1 Integrazione alla Relazione Geologica
- R.4 Valutazione Previsionale di Clima Acustico
- R 4.1 Integrazione alla Caratterizzazione clima acustico
- R.5 Valutazione di Sostenibilità Ambientale
- R5 Valsat Aggiornamento
- R.5.1 Sintesi non Tecnica Valsat
- R 5.2 Sintesi non Tecnica Valsat aggiornamento
- R.6 Computo Metrico Estimativo - Opere di urbanizzazione primaria di progetto
- R6.1 Computo Metrico Estimativo relativo alle opere di completamento
- Tav. A.1 Inquadramento
- Tav. A.2 Rilievo – Sezioni Ambientali
- Tav. A.3 Relazione fotografica
- Tav. A.4 Stato legittimo: strada pubblica e parcheggio pubblico (Progetto Unitario P.d.C. 170/2006)
- Tav. A.5 Planimetria di progetto-Sezioni
- Tav. A.5A Individuazione opere di completamento
- Tav. A.6 Individuazione delle Aree Pubbliche e Private – Standard Urbanistici
- Tav. A.7 Segnaletica stradale – Legge 13/89 s.m.i.
- Tav. A.8 Verde Pubblico
- Tav. A.9 Numerazione civica
- Tav. A.10 Recinzioni
- Tav. E.0 Rel. tecnica - calcoli – schede tecniche
- Tav. E.1 Planimetria di progetto pubbl. Illum – Part. Pali illuminaz.
- Tav. E.2 Planimetria progetto Rete Telecom

- Tav. E.3 Planimetria progetto Rete Enel
- Tav. E4 Planimetria Infrastrutture Digitali
- Tav. E5 Planimetria Cablaggio Fibra
- Tav. I.3 Rete Acquedotto - planimetria
- Tav. I.4 Reti di fognatura-Acque bianche e nere: planimetria
- Tav. I.5 Reti di fognatura- Vasche di laminazione: sezioni e particolari
- Tav. I.6 Reti di fognatura: Relazione tecnica- illustrativa ed idraulica
- Tav. I.7 Reti di fognatura: Relazione sulla compatibilità idraulica
- Tav. I8 Profili e particolari costruttivi
 - Bozza di convenzione
 - Computo metrico illuminazione pubblica
 - Stima Incidenza manodopera V01

k) che le aree pubbliche progettate nel Progetto Unitario Convenzionato – P.d.C. n. 170/2006 descritto alla precedente lettera f), con il presente Piano subiranno lievi modifiche planimetriche che non ne alterano la consistenza, in continuità progettuale con le nuove opere di progetto che prevedono un aumento dei posti auto e l'individuazione del verde pubblico in fregio al confine autostradale per dare continuità al verde pubblico esistente;

l) che i pareri di competenza di Enti e Uffici, sono stati acquisiti tramite apposita Conferenza dei Servizi decisoria ai sensi dell'art. 14, c.2, legge n. 241/1990 e s.m.i., in forma semplificata ed in modalità asincrona ex art. 14-bis, legge n. 241/1990, convocata in data 12.01.2021 (nota Prot. URF 2289) e dichiarata conclusa tramite Determina dirigenziale n. 1148 del 03.05.2022;

m) Che il progetto è stato sottoposto al parere dei seguenti Enti e Uffici:

- SETTORE LAVORI PUBBLICI prot. URF 66528 del 17.08.2021 parere favorevole;
- HERA prot. URF 35678 del 04.05.2021 parere favorevole condizionato;
- AUTOSTRADE prot. URF 48975 del 16.06.2021 parere favorevole;
- ARPAE Ambientale e Acustica (prot. URF 98722 del 06.12.2021) parere favorevole;
- CONSORZIO DI BONIFICA prot. URF 39579 del 17.05.2021 parere favorevole;
- ITALGAS prot. URF 15116 del 23.02.2021 parere favorevole;
- SNAM prot. URF 35069 del 30.04.2021 parere favorevole;
- SOPRINTENDENZA Archeologica Belle Arti e Paesaggio prot. URF 11832 del 14.02.2022 parere favorevole;
- POLIZIA MUNICIPALE prot. URF 28733 del 09.04.2021, parere favorevole con prescrizioni;
- SETTORE DEMOGRAFIA–UFFICIO NUMERAZIONE CIVICA, parere favorevole pervenuto tramite e-mail in data 14.05.2021 e conservato agli atti;
- PROVINCIA DI RAVENNA, prot. URF 30971 del 13.04.2022, parere favorevole.

n) Che il PUA è stato approvato con atto di Giunta Comunale.....

CONSIDERATO

o) che mediante apposito decreto di trasferimento di immobile del tribunale di Ravenna del 21/07/2020, a cura del giudice delegato, depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Ravenna, la proprietà dei lotti di terreno edificabile interessati dal suddetto Piano Particolareggiato di iniziativa privata sono stati trasferiti dalla Società “Zama G e C snc” alla società “PES REAL ESTATE srl”;

p) che l’area oggetto del piano sopra citato, “Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG 146 “Area del Casello Autostradale” comparto C a completamento delle opere di urbanizzazione primaria di cui al Progetto Unitario – P.d.C. n. 170/2006 in ottemperanza alla Convenzione Rep. n. 133944/11587 del 19/10/2006 trascritta il 25/10/2006”, presentato in data 25/10/2019 Prot. 83865 corredato dagli elaborati sopra indicati è stato archiviato e sostituito dal nuovo “Piano Particolareggiato” avente prevalente destinazione direzionale presentato con Prot. 93248 del 11/12/2020;

q) che costituisce parte integrante del presente atto la planimetria “Allegato B” che identifica le caratteristiche del nuovo Piano Particolareggiato, che comprendendo le aree pubbliche di cui al Progetto Unitario convenzionato – P.d.C. 170/2006 descritto alle precedenti lettere f) e g) risulta così definito:

- Superficie territoriale di intervento **mq. 55.781** circa, così suddivisa:

AREE ESCLUSIVAMENTE PRIVATE:

Superficie totale **mq. 36.314** circa (campitura azzurra)

AREE PUBBLICHE:

- Superficie a parcheggi pubblici alberati **mq. 6.609** circa (campitura blu)
- Superficie a verde pubblico **mq. 9.993** circa (campitura verde)
- Superficie a viabilità e ciclo pedonale **mq. 2.865** circa

per cui le aree pubbliche ammontano a circa **mq. 19.467** circa

r) L’esecuzione di queste opere avviene a totale carico del soggetto attuatore con un impegno economico derivante dal computo metrico (Tav. R6) vistato dal Settore LL.PP nel parere in data 17.08.2021 (Prot. URF n.66528) che risulta pari a € **559.466,59** escluso IVA di legge, mantenendo in essere la fidejussione (Polizza n. 063A7796 ZURICH) già depositata presso l’Amministrazione Comunale e risalente al precedente PdC n.170/2006, prestata a garanzia dell’esecuzione delle opere, oltre alla fidejussione pari a € 67.283,03 prestata a garanzia delle penali. Tali fidejussioni rimarranno valide ed operanti fino all’avvenuto completamento delle opere previste dal presente Piano con il collaudo e cessione gratuita all’Amministrazione Comunale. Eventuali riduzioni degli importi, sono definiti all’interno della Convenzione descritta alla lettera g);

s) che all’interno dell’area a verde pubblico individuata dal presente Piano in fregio al confine autostradale, è in essere servitù di metanodotto di cui all’atto Notaio De Pasquale Giovanni Rep. n. 180957/13529 del 01/12/2008 trascritto a Ravenna il 24/12/2008 Reg. Gen. 27082 Reg. Part. 16302, che

sarà formalizzata nell'atto di cessione dell'area pubblica al Comune di Faenza con costi a carico del Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa;

t) che le aree pubbliche e private descritte alle precedenti lettere p) potranno subire lievi modificazioni finalizzate ad una migliore organizzazione delle aree e degli spazi e ad un più razionale utilizzo degli impianti, senza modificare la presente Convenzione. Tali modificazioni potranno essere valutate ed approvate con semplice Permesso di Costruire e/o altro provvedimento ai sensi di Legge e potranno contemplare anche contenute variazioni circa la consistenza delle aree pubbliche;

u) che il presente Piano definisce una eccedenza di standard pubblico rispetto al progetto unitario PdC n.170/2006 così quantificato:

- parcheggio pubblico alberato circa mq. 3.827
- verde pubblico circa mq. 9.173

Tali eccedenze di standard sono da considerarsi standard pubblico anticipato, in gestione alla Società "PES REAL ESTATE Srl" e/o altri aventi causa, fino a quando manterrà la proprietà del lotto privato e comunque non oltre la data di scadenza della presente convenzione e tali eccedenze potranno essere utilizzate per cambi di destinazione d'uso ammessi dalle norme al momento della trasformazione e da ogni altra modifica ammessa dalle norme del presente Piano;

v) che il presente Piano Particolareggiato contempla flessibilità per la fase attuativa:

- nel caso in cui la destinazione d'uso risultasse direzionale, raggiungendo una SUL massima di 16.522 mq, l'eccedenza rispetto agli standard pubblici sarebbe pari a :

Parcheggio pubblico alberato mq 0

Verde pubblico mq 80

- nel caso in cui la destinazione fosse produttiva, raggiungendo una SUL massima di 27.890 mq, l'eccedenza rispetto agli standard pubblici sarebbe pari a:

Parcheggio pubblico alberato mq 3.827

Verde pubblico mq 9.173

Tale flessibilità consentirebbe di:

- suddividere anche parzialmente il lotto privato e attribuire destinazioni d'uso diverse per ciascun lotto nel rispetto di quelle ammesse dalla scheda di PRG;

- apportare modifiche al lotto privato variandone la SF e la SUL assegnata al singolo lotto, nel rispetto della SUL max ammessa dal presente Piano Particolareggiato;

- spostare, modificare le dimensioni dei passi carrai di accesso al lotto privato che potranno essere aumentati di numero nel rispetto delle norme in materia di sicurezza stradale e dello standard minimo dovuto per legge e previa valutazione favorevole degli uffici competenti;

- variare la destinazione d'uso nel rispetto delle funzioni ammesse dalle norme di scheda e/o da norme vigenti al momento della trasformazione nel rispetto della quantità di standard progettato con il presente Piano; a tale proposito si precisa che la SUL massima nel piano particolareggiato

ammonterebbe a 16.522 mq nel caso in cui la destinazione d'uso nella sua totalità fosse direzionale e a 27.890 mq nel caso in cui la totalità della superficie avesse destinazione produttiva.

Tali flessibilità potranno essere approvate con semplice titolo abilitativo e/o altro provvedimento ai sensi di legge, senza modificare il presente Piano Particolareggiato e la presente Convenzione urbanistica. Qualora siano previsti cambi di destinazione d'uso ammissibili dalle norme vigenti al momento della trasformazione che necessitino di quantità di standard pubblico superiore rispetto a quanto disponibile nel presente PUA, dovrà essere predisposta apposita variante al PUA stesso ed alla presente Convenzione urbanistica.

w) Che per i singoli interventi di edificazione sui lotti privati individuati con il presente piano particolareggiato, è stata redatta una stima relativa al conteggio del contributo di costruzione : il calcolo del contributo di costruzione quantificato in base ai valori tabellari attualmente 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 riferiti ad insediamenti direzionali) sono i seguenti:

Oneri Urbanizzazione primaria: 812.045,21 €

Oneri Urbanizzazione secondaria: 1.050.882,03 €

Costo di Costruzione: 824.159,66 €

La suddetta stima non ha valore vincolante, ma è finalizzata ad illustrare in questa fase il rapporto fra i costi urbanizzativi derivanti dal computo metrico estimativo e l'ipotetica quota relativa agli oneri scomputabili in occasione dei singoli permessi di costruire;

y) Che visto l'importo previsto per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e vista la previsione del conteggio del contributo di costruzione, in particolare la voce oneri di urbanizzazione, visto quanto previsto al punto 6.1.3. della delibera di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 65 del 30.10.2019, gli oneri di urbanizzazione primaria non dovranno essere corrisposti, nei singoli titoli edilizi per l'edificazione.

z) Che il soggetto attuatore si impegna a dimostrare l'effettiva spesa sostenuta per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, mediante deposito di specifica rendicontazione al fine di permettere al Comune le dovute verifiche come previsto al punto 6.1.6 della delibera di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 65 del 30.10.2019;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

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

Art. 1 PREMESSE E CONSIDERAZIONI

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

Art. 2 CESSIONE AREE ED ALTRI OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

2.1 - Il Soggetto Attuatore si obbliga per sé e/o propri aventi causa ad assumere integralmente a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione e/o completamento di tutte le opere di urbanizzazione primaria riguardanti l'intervento in oggetto che dovranno essere eseguite in base ai dettati e dettagli costruttivi indicati negli elaborati grafici e nei pareri degli Enti competenti elencati nelle premesse, come pure in base alle indicazioni e alle condizioni riportate nel "Disciplinare delle Norme di carattere generale" approvato con Atto C.C. n. 3040/123 del 05/05/1997, che il Soggetto Attuatore dichiara di ben conoscere ed approvare come fosse qui allegato. Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate entro i termini di validità del Piano definiti 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 collaudo ed alla sua approvazione, le aree pubbliche e le opere di urbanizzazione primaria inserite nel presente Piano che con riferimento alla planimetria "Allegato B" che risultano avere una superficie complessiva pari a circa mq. 19.467 così suddivisa:

- verde pubblico circa mq. 9.993
- parcheggio pubblico circa mq. 6.609
- viabilità circa mq. 2.865;

Tali opere vengono eseguite, nel rispetto delle norme in materia di scomputo a fronte della realizzazione delle urbanizzazioni (DAL 186/2018 e relativi applicativi).

Le aree pubbliche sopra elencate saranno cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale e senza alcun onere per il Comune di Faenza, successivamente all'avvenuta realizzazione e al relativo collaudo secondo la seguente classificazione:

- Demanio: mq. 9.474 circa
- Patrimonio: mq. 9.993 circa

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

- a provvedere ad ogni necessaria opera di manutenzione della viabilità e spazi pubblici (parcheggio e verde);
- a dotare l'area destinata alla viabilità e parcheggio dell'opportuna segnaletica e di ogni altro dispositivo o accorgimento per la fruibilità dell'area in condizioni di completa sicurezza;
- a garantire l'illuminazione e l'accessibilità di tutti i percorsi e degli spazi fruibili da persone;
- a mantenere in maniera decorosa il lotto privato fino alla sua edificazione garantendo lo sfalcio dell'erba, l'assenza di eventuali materiali edili da destinare a discarica, ecc...

2.4 – Qualora trascorrono più di sei mesi dalla data di collaudo senza aver perfezionato l'acquisizione delle aree pubbliche per cause imputabili alla parte privata, sarà necessaria una verifica dello stato manutentivo delle opere realizzate, con l'eventuale applicazione delle relative penali come definite al successivo Art. 5. Al contrario, nell'eventualità che le cause del ritardo non siano imputabili alla parte privata, bensì a ritardi ascrivibili al Comune di Faenza, la parte privata dovrà ritenersi non più vincolata al ripristino dello stato dei luoghi come sopra ipotizzato che è da porsi a carico dello stesso Comune di Faenza.

2.5 - Il Soggetto Attuatore si impegna per sé e/o propri aventi causa alla riparazione, gestione, custodia e manutenzione dell'area a verde pubblico per la durata di due anni dall'avvenuto collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione realizzate e completate previste dal presente Piano. garantendo tale adempimento con fideiussione bancaria o assicurativa (agenzia assicurativa riconosciuta a livello nazionale) a prima richiesta e con esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale di **Euro 53.605,66** (pari al 50% importo realizzazione verde pubblico) secondo quanto previsto dal disciplinare del verde pubblico.

Il Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa si impegna altresì alla manutenzione di tutta l'area a verde pubblico, da mantenere a prato, localizzata lungo il confine autostradale, anche dopo la data di scadenza dei due anni dall'avvenuto collaudo.

Il Soggetto Attuatore si obbliga altresì a tenere indenne il Comune di Faenza da ogni e qualsiasi azione, pretesa o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza di tale obbligo.

2.6 – Il Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa si impegna a riconoscere tutte le servitù anche derivanti dall'esecuzione delle opere oggetto del presente Piano sulle aree pubbliche; tale adempimento sarà formalizzato in sede di cessione delle aree pubbliche all'Amministrazione Comunale senza onere alcuno per la stessa;

2.7– Il Soggetto Attuatore, con Prot. URF 69837 del 01.09.2021, ha inviato all'Unione della Romagna Faentina copia dell'accettazione del preventivo inviato da Hera con Prot. 75550 del 16.08.2021 per la compartecipazione dei lavori di potenziamento dell'Impianto di Sollevamento posto in Via S.Silvestro. Lo stesso è stato assunto da Arpae con PG/2021/156548 del 11/10/2021.

Tale comunicazione di accettazione è allegata alla presente convenzione (All.C) e ne costituisce parte integrante e sostanziale. Hera con nota assunta al Prot.81788 del 12.10.2021 ha comunicato di aver ricevuto l'accettazione dei preventivi necessari e di “provvedere ad elaborare il progetto definitivo ed esecutivo del potenziamento del sollevamento, garantendone la realizzazione secondo quanto previsto dal Verbale condiviso con gli interessati ed annotato agli atti con Prot. 56334/2021.

2.8 –Per ciò che attiene le vasche di laminazione destinate ad essere gestite da Hera, coerentemente con il "Disciplinare tecnico quadro per la gestione del servizio delle acque

meteoriche" dell'Ente Hera S.p.a, si prevede che quelle progettate dal PUA siano recintate ed evidentemente configurabili come impianti.

Art. 3 BONIFICA BELLICA

3.1 - Il Soggetto Attuatore si impegna ad eseguire, preventivamente alla realizzazione delle sole opere di cui al presente Piano e non oggetto del precedente Progetto Unitario Convenzionato P.d.C. n. 170/2006, la bonifica da ordigni residuati bellici sull'area di intervento pubblica e privata, secondo quanto previsto dal Genio Militare competente. Contestualmente all'inizio dei lavori di tali opere di urbanizzazione, il Soggetto Attuatore dovrà presentare idonea documentazione rilasciata dal Genio Militare che certifichi l'avvenuta bonifica da ordigni bellici, il certificato finale di avvenuta bonifica su tutta l'area ricompresa all'interno del presente Piano deve essere allegato nell'atto di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria.

Art. 4 COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

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

In caso di collaudo non favorevole il soggetto attuatore si impegna ed obbliga per sé e/o propri aventi causa ad effettuare, entro sei mesi dallo stesso, i lavori necessari al fine di ottenere collaudo favorevole e a chiedere un nuovo collaudo.

4.2 – Nell'atto di collaudo di tali 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.

4.3 – Al Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa è riconosciuta la possibilità di intervenire con Permessi di Costruire per l'edificazione del lotto privato anche in assenza dell'ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria come previste nel presente Piano, a condizione che tali opere pubbliche siano ad un livello tale da garantire l'utilizzo del lotto da edificare in condizioni di completa sicurezza sia per i fornitori che per gli operatori di cantiere. Sono a totale carico del Soggetto Attuatore le responsabilità e gli oneri di qualsiasi natura e specie, lasciando indenne il Comune di Faenza da qualsiasi richiesta di risarcimento anche di terzi. L'agibilità ~~del~~ dei fabbricati così realizzati, sarà rilasciata a collaudo avvenuto delle opere di urbanizzazione primaria, salvo se non diversamente disposto da nuove leggi e/o regolamenti vigenti al momento della richiesta.

Art. 5 IMPORTO OPERE DI URBANIZZAZIONE E GARANZIE

5.1 – L’importo delle opere di urbanizzazione per il completamento delle opere di cui al Progetto Unitario Convenzionato – PdC n. 170/2006 e per le nuove opere come definite nel presente Piano, relative alla viabilità, parcheggi e verde pubblico, ammontano complessivamente a € 559.466,59, come risulta dall’elaborato R.6 “Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria di progetto e di completamento della viabilità e parcheggio di cui al P.d.C. n. 170/2006”.

5.2 – L’importo dei lavori di cui al comma precedente, sostenuti dal Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa e riconosciuti a scomputo degli oneri di urbanizzazione, risultano inferiore alla soglia comunitaria e come tale soggetto all’applicazione dell’Art. 16.2 bis del DPR 380/2001. L’esecuzione di dette opere sarà eseguita da imprese in possesso di adeguata attestazione. Con la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, tutte le strutture e gli edifici, da realizzarsi nel P.P., non saranno soggetti al pagamento, nelle singole concessioni edilizie che verranno in seguito richieste, degli oneri relativi ai contributi per le opere di urbanizzazione primaria. L’ammontare dei lavori eseguiti verrà stabilito al momento del collaudo finale con la presentazione della rendicontazione delle opere effettivamente realizzate e quietanzate, potendosi quindi verificare scostamenti in aumento e/o in diminuzione rispetto ai valori preventivati nel computo metrico. In caso, per cause legate all’andamento dei prezzi di mercato o per cause di forza maggiore non riconducibili all’operato e responsabilità del soggetto attuatore, si accertassero costi superiori a quelli previsti dal computo metrico, sarà riconosciuto il corrispondente scomputo. In ogni caso nessun rimborso sarà dovuto da parte del Comune. Per incentivare la realizzazione degli immobili, lo scorporo degli oneri sarà pari al 100% dell’ammontare stabilito al momento del collaudo finale, sino a esaurimento dell’ammontare dei lavori eseguiti. Trova applicazione la disciplina di cui alla DAL 186/2018 e suoi atti di recepimento. In caso di frazionamento in più lotti, il relativo titolo abilitativo dovrà essere corredato da una tabella di ripartizione delle quote riconosciute a scomputo fra i vari lotti.

5.3 – A garanzia di tutti gli obblighi assunti e descritti nel presente atto, la Società “PES REAL ESTATE Srl” deposita presso l’Amministrazione Comunale, la 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 garanzia del costo delle opere di urbanizzazione primaria di completamento e di nuova realizzazione previste dal presente Piano, di importo pari a € 559.466,59, che corrisponde al 100% delle opere pubbliche da realizzare e da completare. Tale fidejussione dovrà rimanere valida ed operante fino alla data di stipula dell’atto di cessione gratuita all’Amministrazione Comunale delle opere ed aree pubbliche. Tale fidejussione potrà essere ridotta al 50% dell’importo, a condizione che siano state realizzate almeno il 50% delle opere previste dal presente Piano, da verificare da parte dei competenti uffici comunali;

5.4 – 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 “PES REAL ESTATE 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 € 55.946,65 che corrisponde al 10% dell’importo complessivo delle opere garantite di cui al precedente punto 5.3, che potrà essere escusso dall’Amministrazione Comunale a titolo di penale in caso di inadempimenti rispetto agli obblighi inseriti nel presente atto. Tale fidejussione dovrà rimanere valida ed operante fino alla stipula dell’atto di cessione gratuita delle aree ed opere pubbliche all’Amministrazione Comunale.

5.5 – 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.

Art. 6 VALIDITA’ DELLA CONVENZIONE E TEMPI DI ATTUAZIONE DELLE OPERE

6.1 - La presente Convenzione avrà la durata di 10 (dieci) anni a partire dalla data di trascrizione, fatte salve eventuali proroghe derivanti da Leggi e Decreti. Entro detto termine dovranno essere realizzate le parti private anche senza l’utilizzo dell’intera SUL attribuita dal presente Piano sempre nel rispetto di quanto riportato nella presente Convenzione e sempre in conformità ai vari titoli edilizi.

6.2 – Il soggetto attuatore si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione nel rispetto del Permesso di Costruire, con possibilità di una unica proroga, fermo restando che la loro cessione al Comune, deve avvenire entro 5 anni dalla trascrizione della convenzione, salvo ritardi non imputabili alla parte privata.

Art. 7 VARIANTI

7.1 - La Società “PES REAL ESTATE Srl” conserva la titolarità in merito alla promozione di eventuali varianti al presente Piano Particolareggiato e in ordine all’assegnazione dello standard pubblico in esubero a disposizione per futuri cambi di destinazioni d’uso comportanti aumenti di carico urbanistico fino a quando la stessa Società manterrà la proprietà del lotto edificabile. Al venir meno di quest’ultima condizione, l’eccedenza di standard sarà a disposizione degli insediatori all’interno del lotto stesso. Tali possibilità sono ammesse nell’ambito di validità della presente Convenzione.

Art. 8 SPESE – TASSE - TRASCRIZIONE

8.1 – Ogni spesa relativa al presente atto, come ogni altra incombenza fiscale se ed in quanto dovuta, sono a totale carico della Società “PES REAL ESTATE Srl” e/o altri aventi causa.

8.2 – Negli atti di trasferimento di proprietà delle aree individuate nel Piano, dovrà essere espressamente richiamata a farne 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 la Società “PES REAL ESTATE Srl” verso il Comune di Faenza e verrà registrato e trascritto a spese della stessa Società.

Art. 9 CONTROVERSIE

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