



STUDIO NOTARILE
Dott. MASSIMO GARGIULO
Via Naviglio, 14 - Tel. (0546) 21516
48018 FAENZA

P.D.C. ai sensi dell'Art.53 Legge Regione Emilia-Romagna 21

Dicembre 2017 n. 24

(Convenzione ai fini ed agli effetti dell'Art. 28 bis del

D.P.R. 380/2001 e s.m.i. - Art. 53 L.R. 24/2017)

Registrato a Faenza

il 04/08/2023 al n. 2795

Serie 1T esatti Euro 200,00

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto

e ragione di legge tra:

il "COMUNE DI FAENZA" con sede in Faenza alla Piazza del Po-

polo n. 31, codice fiscale 00357850395, in persona di ANGELI-

NI LUCIO, nato a [REDACTED], in qualità di Di-

rigente del Settore Territorio e Ambiente dell'Unione della

Romagna Faentina, Ente cui sono state conferite le funzioni

relative al Settore Lavori Pubblici, nonché riguardanti la

Pianificazione urbanistica, la partecipazione alla pianifica-

zione territoriale di livello sovracomunale, la gestione del-

l'attività edilizia residenziale del Comune di Faenza, con

convenzione rep. n. 340 del 28 dicembre 2015, domiciliato

per la carica presso la sede dell'ente, autorizzato a questo

atto in virtù dei poteri a lui derivati dallo statuto del Co-

mune, dal decreto del Presidente dell'Unione della Romagna

Faentina n. 9/2022 del 21 dicembre 2022 (ai sensi dell'Art.

107 del D.Lgs. n. 267/2000) ed in virtù di delibera del Con-

siglio Comunale n. 44 in data 12 luglio 2023, delibera del

Consiglio dell'URF n. 32 del 26 luglio 2023 e di determina-

zione del Settore Sviluppo Economico e Smart City Servizio

Suap n. 244 del 31 luglio 2023;

e dall'altra parte:

TARLAZZI DANILLO, nato a [REDACTED], con domicilio anche fiscale in Faenza alla via [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], il quale interviene al presente atto in proprio ed in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della società "TARLAZZI S.R.L." con sede in Faenza alla via Reda 139, codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Ferrara e Ravenna 01288320391, capitale sociale Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) interamente versato, autorizzato a questo atto con delibera del Consiglio di Amministrazione in data 2 agosto 2023

PREMESSO

a)

- che la società "TARLAZZI S.R.L." nel corso di questo atto sarà anche denominata "Soggetto Attuatore" intendendo come tale anche ogni futuro avente causa;

- che con atto di compravendita per Notaio Bonfanti di Faenza in data 8 marzo 1999, rep. n. 37669, trascritto a Ravenna il 19 marzo 1999 reg. part. n. 2655; atti di compravendita per Notaio Gualdrini di Riolo Terme in data 5 maggio 2005, rep. n. 5636/1984, trascritto a Ravenna il 19 maggio 2005 reg. part. n. 7391 ed in data 28 settembre 2006, rep. n. 6953/2646, trascritto a Ravenna il 24 ottobre 2006 reg. part. n. 16443; atto di mutamento di denominazione sociale

per Notaio Plessi di Conselice in data 29 dicembre 2012,
rep. n. 89990/36569, trascritto a Ravenna il 2 gennaio 2013
reg. part. n. 17 e atto di compravendita per Notaio Bruno di
Faenza in data 22 marzo 2021, rep. n. 2627/2058, trascritto
a Ravenna il 15 aprile 2021 reg. part. n. 5294, la società
"TARLAZZI S.R.L." è divenuta proprietaria dell'area ubicata
in Faenza alla via Reda n. 139, distinta nel Catasto Terreni
del Comune di Faenza al fol. 120, p.lle 120, 129 (ente urba-
no), 130, 131, 50 della superficie catastale pari a mq
12.688 (dodicimilaseicentottantotto). Sulla p.lla 129 insi-
ste fabbricato distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di
Faenza al fol. 120, p.lla 129 sub 2 e 3;
- che in virtù di successione in morte di Tarlazzi Carlo na-
to a Cotignola il 6 settembre 1928 apertasi ab intestato in
data 5 marzo 1999 - Ufficio del Registro di Faenza den. n.
87/505 - trascritta a Ravenna il 16 luglio 2001 reg. part.
n. 7758 e di successione in morte di Rava Maria nata a Faen-
za il 15 marzo 1932 apertasi ab intestato in data 6 maggio
2011 - Ufficio del Registro di Ravenna den. n.
2416/9990/11 - trascritta a Ravenna il 4 aprile 2012 reg.
part. n. 3694, il signor Tarlazzi Danilo è divenuto proprie-
tario di area ubicata in Faenza alla via Reda n. 139, distin-
ta nel Catasto Terreni del Comune di Faenza al fol. 120,
p.lle 48-128 della superficie catastale pari a mq 1.960 (mil-
lenovecentosessanta). Sulle predette particelle insistono

fabbricati distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di

Faenza al fol. 120, p.lla 48 sub 5 e 9 e p.lle 48 sub 15 e

128 sub 2 graffate;

- che in virtù di successione in morte di Rava Maria innanzi

citata, il signor Tarlazzi Danilo è divenuto proprietario

della quota di 1/2 (un mezzo) dell'area di terreno sita in

Faenza alla via Reda n. 139, distinta nel Catasto Terreni

del Comune di Faenza al fol. 120, p.lla 132 della superficie

catastale pari a mq 1.062 (millesessantadue);

- che il tutto confina con via Reda, proprietà Bergami e pro-

prietà Melandri;

- che i predetti terreni ubicati in Comune di Faenza alla

via Reda 139 sono rappresentati nella planimetria allegata

sotto la lettera "A", parte integrante del presente atto,

con le seguenti modalità:

1) proprietà "TARLAZZI S.R.L.", identificata dal contorno

verde, distinta nel Catasto Terreni al Foglio 120 Particelle

50, 120, 129, 130, 131 della superficie catastale pari a mq

12.688 (dodicimilaseicentottantotto);

2) proprietà Tarlazzi Danilo, identificata dal contorno ros-

so, distinta al Catasto Terreni al Foglio 120 Particelle 48

e 128 della superficie catastale pari a mq 1.960 (millenove-

centosessanta);

3) proprietà Tarlazzi Danilo e Rava Giovanna nata a Faenza

il 27 settembre 1934, identificata dal contorno blu, distin-

ta al Catasto Terreni al Foglio 120 Particella 132 della superficie catastale pari a mq 1.062 (millesessantadue);

b)

- che sempre con riferimento alla planimetria allegata sub "A", i terreni sopra descritti sono destinati nello strumento urbanistico vigente come segue:

a.1 - terreno delimitato dal contorno verde, inserito nel RUE vigente nelle Aree rurali sottoposte a scheda progetto art. 17.4 (particella 129) e Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di pianura art. 13 (particelle 50, 130, 120, 131);

a.2 - terreno delimitato dal contorno rosso, inserito nel RUE vigente in Aree rurali sottoposte a scheda progetto art. 17.4;

a.2 - terreno delimitato dal contorno blu, inserito nel RUE vigente negli Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di pianura art. 13;

c)

- che la società "TARLAZZI S.R.L." intende inserire i terreni censiti al Foglio 120 particelle 50, 130, 132, 120, 131 nell'estensione della scheda R.19, per l'ampliamento dell'esistente stabilimento produttivo, ai sensi della Legge Regionale Emilia Romagna 21 Dicembre 2017 n. 24 e per quanto disposto dall'art. 53 - Capo V - comma b;

d)

- che in virtù di quanto più sopra descritto la società "TARLAZZI S.R.L." ha presentato in data 12 agosto 2022 con Prot. 70472 e seguenti, il Permesso di Costruire relativo alla trasformazione dei terreni sopra descritti che comporta la variante urbanistica disciplinata da apposita nuova Scheda progetto, corredata dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica di asseverazione
- Asseverazione A.1 D.1
- Modulo asseverazione altri tecnici - ing. Davide Lucchi
- Allegato altri tecnici - ing. Daniele Tassinari
- Modulo asseverazione altri tecnici - ing. Daniele Tassinari
- Tavola I - Inquadramento cartografico (prot. n. 24177_2023)
- Tavola P_a - planimetria e sezioni di progetto (prot. n. 34985_2023)
- Tavola C_a - planimetria comparazione (prot. n. 24177_2023)
- Tavola L - stato legittimo (prot. n. 24177_2023)
- Tavola P - progetto (prot. n. 34985_2023)
- Tavola C - comparazione (prot. n. 24177_2023)
- Tavola P_RUE-verifica e distribuzione parcheggi e superfici permeabili (prot. n. 24177_2023)
- Relazione tecnica illustrativa (prot. n. 34985_2023)
- Relazione fotografica (prot. n. 24132_2023)

	-- Relazione geologica (prot. n. 24132_2023)	
	-- Elaborato grafico pre-sismica (prot. n. 24132_2023)	
	-- Relazione pre-sismica (prot. n. 24132_2023)	
	-- bozza calcolo contributo di costruzione e contributo straordinario (prot. n. 34985_2023)	
	-- Relazione sui criteri di calcolo del contributo straordinario	
	-- Ricevuta pagamento diritti di segreteria	
	-- Comunicazione da Rilevazione statistica dei permessi di costruire	
	-- Relazione urbanistica e proposta modifica Scheda R.19 (prot. n. 24132_2023)	
	-- Relazione VALSAT (prot. n. 24132_2023)	
	-- Sintesi non tecnica VALSAT (prot. n. 24132_2023)	
	-- Bozza convenzione (prot. n. 34985_2023)	
	-- Progetto impianto elettrico (ELE) (prot. n. 34985_2023)	
	-- Progetto impianto antincendio (IRAI) (prot. n. 24132_2023)	
	-- Richiesta esame progetto VVFF (PI) (prot. n. 24134_2023)	
	-- Documentazione di impatto acustico (prot. n. 24134_2023)	
	-- Richiesta cambio zonizzazione (prot. n. 24134_2023)	
	-- Superamento barriere architettoniche - relazione L.13/89 (prot. n. 34985_2023)	
	-- Superamento barriere architettoniche - tavola L.13/89 (prot. n. 24134_2023)	
	-- Riduzione rischio idraulico - asseverazione art6_2018	

	(prot. n. 34985_2023)	
	-- Riduzione rischio idraulico - procedura di emergenza	
	(prot. n. 24134_2023)	
	-- Riduzione rischio idraulico - tavola tirante idraulico	
	(prot. n. 24134_2023)	
	-- Relazione di calcolo invarianza idraulica (prot. n. 34985_2023)	
	-- Tavola allegata a Relazione di calcolo invarianza idraulica (prot. n. 24134_2023)	
	-- Schema fognature - stato legittimo (prot. n. 24134_2023)	
	-- Schema fognature - progetto (prot. n. 24134_2023)	
	-- Tavola del verde (prot. n. 24134_2023)	
	-- Calcolo DPA cabina elettrica (prot. n. 24134_2023)	
	-- Calcolo fattore medio di luce diurna locale lavorazione esistente (prot. n. 24134_2023)	
	-- Relazione economico-finanziaria (prot. n. 24134_2023)	
	-- Relazione tecnica per ottenimento parere di conformità del progetto di prevenzione incendi (prot. n. 24134_2023)	
	-- Allegato altri tecnici - dott. geol. Giancarlo Andreatta	
	-- Allegato altri tecnici - geom. Paolo Chiappetti	
	-- Allegato altri tecnici - dott. geol. Albert Van Zutphen	
	-- Modulo asseverazione altri tecnici - dott. geol. Giancarlo Andreatta	
	-- Modulo asseverazione altri tecnici - geom. Paolo Chiappetti	
	ti	

-- Modulo asseverazione altri tecnici - dott. geol. Albert

Van Zutphen

-- Tavola In - allegata a relazione di calcolo dell'invarianza idraulica;

e)

- che il Permesso di Costruire di cui sopra è stato sottoposto al parere dei seguenti organi ed enti competenti che hanno formulato i pareri sottoelencati in sede di Conferenza di Servizi attivata ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017:

-- HERA s.p.a., Direzione Acqua prot. n. 29438 del 24 marzo 2023, prot. URF n. 28140 del 24 marzo 2023, parere non dovuto;

-- Soprintendenza archeologica belle arti e paesaggio per la Provincia di Ravenna, prot. URF n. 29895 del 30 marzo 2023, parere favorevole con prescrizioni di tutela archeologica;

-- Comando provinciale dei Vigili del Fuoco di Ravenna, prot. URF n. 31140 del 3 aprile 2023, parere favorevole con prescrizioni;

-- ARPAE, Servizio territoriale Ravenna, prot. URF n. 34645 del 14 aprile 2023, parere favorevole;

-- Consorzio di Bonifica della Romagna Centrale, prot. URF n. 33050 del 7 aprile 2023, parere favorevole condizionato nel rispetto del requisito di portata massima scaricabile nel reticolo di bonifica;

-- AUSL della Romagna - Dipartimento di Sanità Pubblica,

prot. URF n. 46547 del 24 maggio 2023, parere favorevole;

-- atto del Presidente della Provincia di Ravenna n. 73 del 6 luglio 2023, prot. URF al n. 69133 del giorno 11 luglio 2023, favorevole con condizioni;

f)

- che la variazione risulta soggetta ad applicazione del Contributo Straordinario di cui alla D.A.L. 186/2018, punto 4) e dell'art. 16 comma 4 lett. D-ter del D.P.R. 380/2001, collegato alla stima del maggior valore delle aree interessate a seguito della variante urbanistica. A tale proposito si prende atto che la ditta proponente ha quantificato tale valore in Euro 72.894,20 (settantaduemilaottocentonovantaquattro virgola venti), mentre risulta ancora in via di individuazione tramite apposita procedura il consulente esperto in estimo territoriale per l'URF.

Con PEC prot. n. 56982 e prot. n. 57201/2023, la ditta ha chiesto al Comune: *"di poter portare avanti ad ogni modo l'iter del procedimento, rimandando la verifica del contributo straordinario da parte del consulente in estimo URF anche in fasi successive, impegnandosi a versare le somme corrispondenti ai contributi a qualunque titolo dovuti, con l'obbligo di riconoscere le eventuali integrazioni derivanti dalle verifiche del conteggio."*;

CONSIDERATO

g)

- che l'area in oggetto è stata progettata nel rispetto della legislazione vigente ed in particolare a quanto disposto dall'Art. 53 della Legge Regione Emilia Romagna n. 24/2017;

h)

- che costituisce parte integrante del presente atto la planimetria di progetto che si allega sotto la lettera "B" che specifica le caratteristiche dell'area "R.19 Area di Via Reda - Tarlazzi" distinta al Catasto Terreni al Foglio 120 Map-pali 48, 50, 120, 128, 129, 130, 131, 132 della superficie catastale pari a mq 15.710 (quindicimilasettecentodieci);

i)

- che l'area in oggetto dovrà rimanere con la esclusiva funzione di ampliamento di attività esistente in modo da mantenere nel tempo i presupposti preordinati alla variante ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017, rinunciando il "Soggetto Attuatore" al futuro stralcio e frazionamento dell'area;

l)

- che in caso di mancata attuazione dell'intervento, il Comune di Faenza potrà riportare la configurazione degli strumenti urbanistici modificati alla situazione preesistente la Variante approvata con la presente deliberazione;

m)

- che la variante urbanistica è configurata da apposita Scheda Progetto "R.19 Area di Via Reda - Tarlazzi" che ne defini-

sce limiti e potenzialità;

n)

- che il progetto, nel rispetto della specifica scheda di progetto, potrà subire lievi modificazioni finalizzate ad una migliore organizzazione degli spazi, ad un più razionale utilizzo degli impianti, ad una più efficace formalizzazione delle mitigazioni, senza modificare la presente convenzione.

Tali modificazioni potranno essere valutate ed approvate con semplice Permesso di Costruire e/o altro provvedimento amministrativo a norma di Legge;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

vista la deliberazione del Consiglio del Comune di Faenza n. 44 del 12 luglio 2023 di approvazione dello schema della presente convenzione, sottoscritta per preventiva accettazione dalla ditta proprietaria e lottizzante; vista la delibera del Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 32 del 26 luglio 2023 in ordine all'espressione positiva circa la proposta di variante urbanistica e la determinazione del Settore Sviluppo Economico e Smart City Servizio Suap n. 244 del 31 luglio 2023 avente ad oggetto "Conclusione motivata della Conferenza dei Servizi", tra i suddetti componenti, nelle loro spiegate vesti, si conviene e si stipula quanto segue.

Art. 1 PREMESSE E CONSIDERAZIONI

Le premesse e quanto riportato nelle considerazioni sono da

ritenersi ad ogni effetto di legge parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2 OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

Il Soggetto Attuatore si impegna e si obbliga per sé e/o propri aventi causa a mantenere la esclusiva funzione dell'area in oggetto in ampliamento all'attività esistente come da presupposti preordinati alla variante ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017, rinunciando al futuro stralcio e frazionamento dell'area.

Il Soggetto Attuatore si obbliga altresì, in relazione a quanto riportato alla lettera f) delle premesse circa il contributo straordinario di cui alla DAL 168/2018 e s.m.i., a corrispondere al Comune:

- la cifra di Euro 72.894,20 (settantaduemilaottocentonovantaquattro virgola venti) ai fini del rilascio del PDC in oggetto;

- l'eventuale conguaglio che risultasse derivare dalla quantificazione definitiva che il consulente esperto in estimo dell'URF determinerà. Qualora dovuto, tale versamento avverrà entro 6 (sei) mesi dalla comunicazione da parte del Comune relativamente all'importo ed in ogni caso costituisce condizione per la SCEA inerente l'intervento in progetto.

Art. 3 VALIDITA' DELLA CONVENZIONE E TEMPI DI ATTUAZIONE DEL-

LE OPERE

Le opere relative alla trasformazione dell'area in oggetto

devono essere realizzate nei termini di validità del relativo PdC fermo restando che in caso di mancata attuazione dell'intervento, il Comune di Faenza potrà riportare la configurazione degli strumenti urbanistici modificati alla situazione preesistente la Variante approvata con la presente deliberazione.

Art. 4 VARIANTI

Il "Soggetto Attuatore" entro i limiti definiti al precedente punto "n" delle considerazioni, potrà effettuare varianti al progetto di trasformazione dell'area in oggetto. In fase attuativa, sono ammesse limitate varianti al progetto approvato che, fermi restando i parametri urbanistici e le procedure di legge, rientrino nelle indicazioni della specifica Scheda Progetto e delle norme dello strumento urbanistico generale vigente e che si limitino ad aspetti edilizi che non contrastano con le condizioni formulate nell'ambito del Procedimento Unico art. 53 L.R. 24/2017.

Art. 5 SPESE - TASSE - TRASCRIZIONE

Ogni spesa relativa al presente atto, come ogni altra incombenza fiscale se ed in quanto dovuta, sono a totale carico della società "TARLAZZI S.R.L." e/o altri aventi causa.

Negli atti di trasferimento di proprietà, dovrà essere espressamente richiamata a formare parte integrante la presente Convenzione e, pertanto, le sue prescrizioni dovranno espressamente essere trascritte presso i Registri Immobiliari.

ri.

Il presente atto impegna immediatamente la società "TARLAZZI S.R.L." verso il Comune di Faenza e verrà registrato e trascritto a spese della stessa società.

Art. 6 CONTROVERSIE

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

Faenza, 3 agosto 2023.

F.to: Lucio Angelini

Tarlazzi Danilo

<<<<>>>>

Repertorio n. 165.374

Raccolta n. 29.973

AUTENTICA DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Dott. MASSIMO GARGIULO, Notaio iscritto al Ruolo del Distretto di Ravenna, residente con studio in Faenza alla via Naviglio n. 14

CERTIFICO

che, senza l'assistenza di testimoni non avendone le parti richiesta la presenza, è stata da me Notaio data lettura della scrittura privata alle parti e sono state apposte in mia presenza, in calce ed a margine degli altri fogli, nonché sugli allegati "A" e "B", le precedenti firme delle seguenti persone della cui identità personale io Notaio sono certo:

ANGELINI LUCIO, nato a Rimini il 30 gennaio 1964, in qualità di Dirigente del Settore Territorio e Ambiente dell'Unione della Romagna Faentina, Ente cui sono state conferite con convenzione rep. n. 340 del 28 dicembre 2015 le funzioni relative al Settore Lavori Pubblici, nonché riguardanti la Pianificazione urbanistica, la partecipazione alla pianificazione territoriale di livello sovracomunale, la gestione dell'attività edilizia residenziale del "COMUNE DI FAENZA" con sede in Faenza alla Piazza del Popolo n. 31, codice fiscale 00357850395, domiciliato per la carica presso la sede dell'ente, autorizzato a questo atto in virtù dei poteri a lui derivati dallo statuto del Comune, dal decreto del Presidente dell'Unione della Romagna Faentina n. 9/2022 del 21 dicembre 2022 (ai sensi dell'Art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000) ed in virtù di delibera del Consiglio Comunale n. 44 in data 12 luglio 2023, delibera del Consiglio dell'URF n. 32 del 26 luglio 2023 e di determinazione del Settore Sviluppo Economico e Smart City Servizio Suap n. 244 del 31 luglio 2023;

TARLAZZI DANILLO, nato a Faenza il 23 maggio 1958, con domicilio anche fiscale in Faenza alla via Reda n. 139, codice fiscale TRL DNL 58E23 D4580, il quale interviene al presente atto in proprio ed in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della società "TARLAZZI S.R.L." con sede in Faenza alla via Reda 139, codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione presso il Re-

gistro delle Imprese di Ferrara e Ravenna 01288320391, capi-

tale sociale Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero)

interamente versato, autorizzato a questo atto con delibera

del Consiglio di Amministrazione in data 2 agosto 2023.

Le parti mi hanno dispensato dalla lettura degli allegati.

Faenza, Via Zanelli n. 4, 3 (tre) agosto 2023 (duemilaven-

titré).

Sottoscritto alle ore dodici e minuti venticinque.

F.to: Massimo Gargiulo Notaio