

R11

UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA
Comune di Faenza

Studio Tecnico geom.CAVINA-MONTEVECCHI

corso Matteotti 27
Faenza

arch.PAGANI

fax 0546-680247
tel.0546-28197

PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO
Ex art. 4 L.R. 24/2017 DELL'AREA DENOMINATA
"Via S.Orsola-Via Emilia" Ambito 02 del PSC

UBICAZIONE: Via S.Orsola

PROPONENTE

NATURLANDIA S.N.C.
di Bucci Stefano e Bentini Giovanni

Relazione Economica Finanziaria
- Garanzie per capacità finanziaria

Foglio 145 Mappali 190parte-188parte-169parte-326parte-320parte-40
399parte-195parte
Foglio 144 Mappali 122parte-171parte-170parte-140parte-141parte
139parte-138parte-168parte-167parte-137parte-228parte
Foglio 145 Mappali 400parte
Foglio 145 Mappali 401parte-402parte-177parte-178parte-47parte
Foglio 145 Mappali 187parte-191parte
Foglio 143 Mappali 477parte-143parte

Con la consulenza specialistica di:

TOPOGRAFIA

-Studio Tecnico Topografico
Pierluigi Donatini Geometra

GEOLOGIA

-Dott. Geol. Mirabelli Stefano

INDAGINI ACUSTICHE-AMBIENTALI-VALSAT

-Ing. Conti Franca

**RETI DI FOGNATURA ACQUE BIANCHE
E NERE - LAINAZIONI - IDRAULICA**

-Prisma Ingegneria srl
Ing. Baletti Carlo

RETE ACQUEDOTTO - RETE GAS

-Prisma Ingegneria srl
Ing. Baletti Carlo

PROGETTISTA

ILLUMINAZIONE PUBBLICA E PRIVATA

-Energia Studio di
Progettazione Implantistica
P.I. Rambelli Giuliano

STUDIO DEL TRAFFICO

-Ing. Longhi Simona

RELAZIONE ECONOMICA FINANZIARIA

Proposta di Accordo Operativo
che assume valenza ed effetti di PUA
ex Art. 4 L.R. 24/2017
relativo all'area di Via S. Orsola Ambito 02 PSC

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

La Società “Nатурlandia snc di Bucci Stefano e Bentini Giovanni” ha sede legale in Faenza (RA) C.so Mazzini n. 102, con Partita Iva e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Ravenna 00344660394, indirizzo pec: naturlandia@evopec.it – presenta come oggetto sociale “locazione immobiliare di beni propri o in leasing (affitto) – lottizzazione dei terreni connessa all’urbanizzazione”.

La Società risulta proprietaria dei terreni che si affacciano a valle della Via S. Orsola a Faenza attualmente utilizzati a fini agricoli e a campo da golf, catastalmente censiti al N.C.T. Foglio 145 Mappali 40 – 169 – 188 – 189 – 190 – 399 – 320 – 328 della superficie catastale complessiva pari a mq. 305.671,00 (vedasi elaborato Tav. R9 Titoli di proprietà – Documentazione catastale).

Per il raggiungimento del proprio oggetto sociale la Società è giunta alla determinazione in prima istanza di aderire all’invito di presentazione di “**Proposta costituente manifestazione di interesse ai sensi dell’Art. 4 L.R. 24/2017 pubblicata dall’Unione dei Comuni della Romagna Faentina con Deliberazione n. 8/2019**”, manifestando l’intenzione di voler intervenire per dare immediata attuazione a parte delle previsioni del PSC in merito all’Ambito 02 Via S. Orsola – Via Emilia, su parte del terreno di proprietà.

A seguito della selezione ed approvazione di tale proposta con atto C.URF. n. 2 /2020, la stessa Società ha deciso di procedere con la redazione del presente Accordo Operativo che assume valenza ed effetti di PUA cui attribuire valore di Concessione Edilizia ai sensi dell’Art. 31 comma 5 L.R. 20/2000 s.m.i., allo scopo di definire nel dettaglio l’assetto urbanistico dell’intervento proposto per la sua realizzazione.

La proposta progettuale prevede l’attuazione di un comparto di intervento della superficie complessiva pari a circa mq. 26.000,00 composto da un’area pubblica per attrezzature di interesse collettivo pari a circa mq. 6.225,00 collocata a fianco della Via S. Orsola, ed un’area privata costituita da area edificabile a destinazione residenziale pari a circa mq. 17.200 e da area privata per bacino di laminazione pari a circa mq. 2.575,00. La SUL complessiva massima prevista è pari a mq. 5.200,00 distribuita su singoli lotti privati individuati all’interno dell’area privata edificabile. Vengono altresì previste opere per nuovi servizi strategici di interesse pubblico quali l’allargamento della sede stradale del tratto di Via S. Orsola compreso tra l’incrocio con Via Celle e l’incrocio con Via Graziola adeguando così anche un tratto non pertinente l’Ambito 02 in oggetto. Altra opera di interesse pubblico è la realizzazione del percorso ciclopedonale extra ambito a fianco della Via S. Orsola nel tratto compreso tra l’incrocio con Via Graziola ed il nuovo insediamento residenziale di progetto.

Viene poi avanzata dalla Società, la proposta alternativa alla cessione gratuita del 20% della SF all’interno del comparto di intervento quale contributo alle politiche per l’offerta abitativa

sociale. Tale proposta, in accordo con l'Amministrazione Comunale, consiste nell'utilizzo dell'intero importo stimato riferito all'area che si sarebbe dovuta cedere all'interno del comparto (20% SF), per realizzare opere atte a rendere agibili e/o riqualificare una o più unità abitative già facenti parte del patrimonio ERP Comunale e/o a cedere una o più unità abitative per il medesimo scopo.

L'attuazione della presente proposta di Accordo Operativo è subordinata alla sottoscrizione di specifica Convenzione Urbanistica che disciplina le tempistiche e gli impegni a carico della Società in ordine alla realizzazione degli interventi pubblici identificati nei due stralci attuativi: **Stralcio A** che identifica le opere per nuovi servizi strategici di interesse pubblico più sopra elencati e **Stralcio B** che identifica tutte le opere per attrezzature di interesse collettivo interne al comparto di intervento.

La Convenzione urbanistica disciplina altresì le tempistiche di ultimazione delle opere da realizzare nelle unità abitative segnalate dall'Amministrazione Comunale e facenti parte del patrimonio ERP Comunale e/o alle tempistiche di cessione gratuita di una o più unità abitative.

Alla stipula della Convenzione tra l'Amministrazione Comunale ed il privato saranno prodotte le fidejussioni bancarie e/o assicurative a garanzia della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste nel presente Accordo Operativo e a garanzia degli impegni assunti in merito all'offerta abitativa sociale.

Tutte le opere pubbliche identificate nei due Stralci Attuativi più sopra descritti e previsti dalla presente proposta di Accordo Operativo saranno realizzate ed ultimate contestualmente alle opere di urbanizzazione private (viabilità privata con relativi sottoservizi).

Per la realizzazione degli interventi previsti dalla presente proposta di Accordo Operativo identificati nello Stralcio Attuativo A e definiti come nuovi servizi strategici di interesse pubblico (allargamento della sede stradale di Via S. Orsola compreso il tratto non pertinente l'Ambito 02 e collegamento ciclo-pedonale extra ambito) la Società Naturlandia snc dovrà cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale delle porzioni di terreno pari a circa mq. 6.589,00 complessivi dei quali circa mq. 4.167,00 vengono preventivamente acquistati da altra proprietà (Società Agricola Le Cicogne) con un costo pari a circa € 27.085,50 escluse le spese notarili, calcolato sulla base del valore al mq. attinente l'esproprio per motivi di interesse pubblico.

RIEPILOGO COSTI PREVISTI PER L'ATTUAZIONE DELLA PRESENTE PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO

Per determinare i costi da sostenere per l'attuazione della presente proposta di Accordo Operativo sono stati utilizzati dati certi quali:

- parcelle professionali di incarichi già affidati;
- computi metrici estimativi delle opere di urbanizzazione pubblica redatti con quotazioni del prezzario regionale;
- comunicazione quantificazione Valore Area destinata a ERS Prot. URF 60361 del 08/07/2022;
- valore relativo ad espropri per motivi di interesse pubblico
- computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione private redatto sulla base di quotazioni di mercato;

Tutti gli altri costi compresi nelle "spese generali" sono stati stimati sulla base di precedenti esperienze salvo imprevisti attualmente non definibili.

• **Costi per esecuzione opere di urbanizzazione primaria pubbliche**

Per la realizzazione di tutte le opere pubbliche di progetto, sono previsti i seguenti costi definiti dai rispettivi computi metrici estimativi di dettaglio (Tav. R8 "Computo metrico opere pubbliche interne al comparto di intervento – urbanizzazione" – Tav. R8a "Computo metrico opere pubbliche - adeguamento Via S. Orsola" – Tav. R8b "Computo metrico opere pubbliche extra ambito – percorso ciclopedonale di collegamento del nuovo insediamento con la Via Graziola") e così quantificabili:

- Opere pubbliche per infrastrutture di interesse collettivo interne al comparto di intervento
€ 138.483,41
 - Opere pubbliche per nuovi servizi strategici connessi all'adeguamento della Via S. Orsola
€ 400.806,40
 - Opere pubbliche extra ambito: realizzazione del collegamento ciclopedonale
€ 243.619,27
- Totale € 782.909,08

• **Costi Generali:**

Spese tecniche	€ 129.800,00
Stima costi per attività di bonifica	€ 10.000,00
Stima costi per sondaggi archeologici	€ 3.000,00
Varie (spese notarili, ...) costo stimato	€ 12.000,00
Spese collaudi (costo stimato)	€ 8.000,00
Totale	€ 162.000,00

- **Costi acquisizione:**
Terreno da acquisire da altra proprietà (Società Agricola Le Cicogne) per opere infrastrutturali di interesse pubblico (adeguamento Via S. Orsola – percorso ciclopedonale)
€ 27.085,50

- **Costi per esecuzione opere di urbanizzazione private:**
Viabilità privata con sottoservizi ed opere accessorie
€ 180.000,00

- **Costi per realizzazione di opere atte a rendere agibili e/o riqualificare una o più unità facenti parte il patrimonio ERP Comunale e/o per acquisizione di una o più unità da cedersi gratuitamente all'Amministrazione Comunale.**

Valore dell'area da cedersi all'interno del comparto di intervento come da nota URF Prot. 60361 del 08/07/2022
€ 363.114,24

Il totale complessivo dell'investimento che si dovrà sostenere per la realizzazione dell'intervento proposto risulta pari a circa € 1.515.108,82, di cui € 782.909,08 sono attribuibili alla realizzazione delle sole opere di urbanizzazione pubbliche. I costi da sostenere riferiti alla realizzazione delle opere pubbliche, saranno garantiti da distinte fidejussioni bancarie e/o assicurative (con prevalenza della forma bancaria) da svincolarsi al momento della cessione delle rispettive aree ed opere nelle percentuali definite in ambito di Convenzione urbanistica. Saranno garantite con fidejussioni bancarie e/o assicurative anche le sanzioni previste dalla Legge 47/85 s.m.i. e per ogni inosservanza agli impegni assunti dalla Società in sede di Convenzione.

Viene altresì prevista una fidejussione bancaria a garanzia dell'importo stimato del valore del terreno che si sarebbe dovuto cedere all'interno del comparto (20% SF) da svincolarsi al momento dell'ultimazione e cessione delle opere realizzate all'interno di una o più unità abitative facenti parte il patrimonio ERP Comunale e/o alla cessione gratuita di una o più unità abitative entro le tempistiche fissate nella Convenzione urbanistica.

SOSTENIBILITA' ECONOMICA DELL'INTERVENTO – GARANZIE PER CAPACITA' FINANZIARIA

Ai fini della valutazione della sostenibilità economico-finanziaria dell'intervento proposto e visti i costi complessivi delle opere di urbanizzazione primaria previste da progetto più sopra elencate, sono stati considerati i seguenti elementi:

- le tempistiche di realizzazione di tali opere;
- l'identificazione delle fonti di finanziamento con i relativi costi;
- la determinazione del valore medio del bene dopo la sua trasformazione al fine di quantificare i possibili ricavi.

Per quanto riguarda i ricavi, essendo previsioni di vendite che si andranno a concretizzare nell'arco dei prossimi 3-4 anni, questi hanno un grado di precisione minore in quanto potranno subire variazioni sulla base dell'andamento del mercato immobiliare. Risulta inoltre ulteriormente difficoltoso stimare il valore dei lotti edificabili in quanto presentano un indice di utilizzazione fondiaria molto ridotto rispetto alla media dei lotti edificabili attualmente presenti nel mercato. Con queste peculiarità non è possibile trovare raffronti con dati delle quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate o similari, pertanto la determinazione dei ricavi è stata ipotizzata sulla base del valore al mq. stimato sul valore dell'area edificabile che si sarebbe dovuta cedere all'interno del comparto di intervento per l'offerta abitativa sociale (mq. 3.440) formulata dal consulente del Comune di cui alla comunicazione URF Prot. 60361 del 08/07/2022 ($\text{€ } 363.114,24/\text{mq. } 3.440 = \text{€}/\text{mq. } 105,55$).

Anche con le possibili incertezze sul futuro andamento del mercato immobiliare, si ritiene di poter ipotizzare un ricavo complessivo di circa 1.815.460,00 dalla vendita dei 13 lotti privati, ottenuto moltiplicando i mq. 17.200,00 di area privata edificabile per il valore di €/mq. 105,55. Considerato che i costi complessivi più sopra esaminati pari a circa € 1.515.108,82 saranno anch'essi dilazionati nel tempo, si può affermare che l'intervento proposto con il presente Accordo Operativo risulta sostenibile con una percentuale di utile tale da fare fronte anche ad eventuali imprevisti ed incertezze del mercato.

La Società proponente e/o propri aventi causa si riserva la facoltà di vendere i singoli lotti e quindi di trasferire gli oneri della Convenzione agli acquirenti con l'obbligo di ottemperare alle previste tempistiche massime di realizzazione degli edifici.

La Società "Naturlandia snc" quale Soggetto Attuatore, si sensi dell'Allegato XVII del D.Lgs. 50/2016 parte 1°, allega dichiarazione rilasciata dall'istituto bancario di riferimento BPER nella quale è riportata la disponibilità a concedere il finanziamento inerente i costi delle opere pubbliche di urbanizzazione primaria per un ammontare di € 725.000,00 e a rilasciare le relative fidejussioni.

In ogni caso l'analisi dei costi posti a confronto con i possibili ricavi, sarebbe sufficiente a dimostrare la sostenibilità economica dell'intervento; il finanziamento viene richiesto

unicamente per dare certezza sulle tempistiche di completamento di tutte le opere di urbanizzazione pubbliche oggetto del presente Accordo Operativo e definite in ambito di Convenzione Urbanistica.

Per quanto concerne la stima del contributo di costruzione che potrebbe incassare il Comune di Faenza a seguito della edificazione dei nuovi edifici residenziali per una SUL complessiva massima pari a mq. 5.200,000, questo è stato redatto ipotizzando superfici utili ed accessorie calcolate con metodo parametrico, privo di eventuali riduzioni applicabili sui singoli progetti in sede di rilascio dei Permessi di Costruire, risultandone quanto segue:

- Oneri urbanizzazione primaria € 246.161,53
- Oneri urbanizzazione secondaria € 318.561,98
- Costo di Costruzione € 227.916,49.

Considerati i costi per la realizzazione delle opere pubbliche previste nel presente Accordo Operativo quantificate in circa € 782.909,08, le quote di Urbanizzazione Primaria e Secondaria dovute per il rilascio dei singoli titoli abilitativi degli edifici saranno interamente scomputate in conformità alla Deliberazione C.URF. n. 65/2019 a recepimento della DAL 186/2018. (Vedasi elaborato Tav. R11a “Ipotesi calcolo contributo di costruzione”).

- Adeguamento tratto Via Celle;
Stima costo opere di urbanizzazione primaria
Mq. 2600 x €/mq. 125 = € 325.000,00
Costo acquisizione aree
Circa mq. 2.600 x €/mq. 6,50 = € 16.900,00

➤ **Nuova rotatoria su Via Celle**

- Stima costo opere di urbanizzazione
A corpo € 400.000,00
Costo acquisizione aree
Circa mq. 1.300 x €/mq. 6,50 = € 8.450,00

➤ **Realizzazione di n. 2 sottopassi ciclo pedonali alla Via S. Orsola ed alla Via Emilia**

- Stima costo opere di urbanizzazione
Sottopasso alla Via S. Orsola A corpo € 150.000,00
Sottopasso alla Via Emilia A corpo € 200.000,00
Costo acquisizione aree
Circa mq. 1.500 x €/mq. 6,50 = € 9.750,00

Impiantistica territoriale

- Adeguamento del sistema gas con previsione di n. 3 impianti di riduzione della rete gas esistente
A corpo € 5.000,00 x n. 3 = € 15.000,00
- Potenziamento/adequamento fognatura acque nere
- Realizzazione nuovo tratto di fognatura nera sulla Via Emilia Ø400 circa ml. 250,00
A corpo € 75.000,00

Totale stima costi € 5.496.843,00

Incidenza costi su mq. di St €/mq. 15,70

PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO	
Superficie territoriale mq. 26.000	
Capacità Insediativa SUL massima mq. 5.200	
DOTAZIONI TERRITORIALI	
Area per attrezzature di interesse collettivo	
Costo delle opere pubbliche desunto da computo metrico estimativo (Tav. 8) € 138.483,41	
Nuove Infrastrutture di interesse pubblico	
➤ Adeguamento Via S. Orsola compreso il tratto non pertinente l'Ambito 02 (da Via Celle alla Via Graziola)	
• Costo delle opere di urbanizzazione desunto da computo metrico estimativo (Tav. 8a)	€ 400.806,40
➤ Realizzazione percorso ciclo pedonale extra ambito di collegamento dal nuovo insediamento alla Via Graziola	
• Costo desunto dal computo metrico estimativo (Tav. 8b)	€ 243.619,27
Costi per acquisizione aree	
Adeguamento Via S. Orsola e nuovo percorso ciclo pedonale extra ambito	
Circa Mq. 4.167,00 x €/mq. 6,50 =	€ 27.085,50
Totale costi	€ 809.994,58
Incidenza costi al mq. di St	
€ 809.994,08/mq. 26.000,00 = €/mq. 31,15	

La verifica delle opere finalizzate alla perequazione risulta ampiamente soddisfatta confrontando l'incidenza dei costi a mq. della St da trasformare: Intero Ambito 02 €/mq. 15,70 – Proposta di Accordo Operativo €/mq. 31,15.

Risulta altresì soddisfatta se si applica la percentuale di St da trasformare alla presente proposta pari al 7,43% ai costi complessivi stimati sull'intero Ambito 02 come di seguito dimostrato:

$$€ 5.496.843,00 \times 7,43\% = € 408.415,43 < € 809.994,58$$

Allegati:

- Visura Camerale
- Quadro Economico
- Comunicazione Prot. URF 60361 del 08/07/2022.
- Lettera della "Società Agricola Le Cicogne" circa la disponibilità all'alienazione dell'area di proprietà.
- Nota rilasciata dall'istituto bancario BPER per finanziamento opere a rilascio fidejussioni



Camera di Commercio
Ravenna

Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di RAVENNA

Registro Imprese - Archivio ufficiale della CCIAA

VISURA DI EVASIONE

**NATURLANDIA S.N.C. DI
BUCCI STEFANO E BENTINI
GIOVANNI**

DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale	FAENZA (RA) CORSO MAZZINI 102 CAP 48018
Indirizzo PEC	naturlandia@evopec.it
Numero REA	RA - 76053
Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese	00344660394
Forma giuridica	societa' in nome collettivo

*La presente visura di evasione è fornita unicamente a riscontro dell'evasione del protocollo dell'istanza.
Si ricorda che la visura ufficiale aggiornata dell'impresa è consultabile gratuitamente, da parte del legale rappresentante, tramite il cassetto
digitale dell'imprenditore all'indirizzo www.impresa.italia.it*

Estremi di firma digitale
Firma valida

Digitally signed by Mauro Giannattasio
Date: 2020.06.23 18:06:13 CEST
Reason: Conservatore Registro Imprese
Location: C.C.I.A.A. di RAVENNA

Servizio realizzato da InfoCamere per conto delle Camere di Commercio Italiane
Documento n. T 393310574 estratto dal Registro Imprese in data 23/06/2020

Indice

1 Informazioni da patti sociali	2
2 Informazioni patrimoniali	3
3 Soci e titolari di cariche o qualifiche	3
4 Attività, albi ruoli e licenze	4
5 Sede ed unità locali	5
6 Storia delle modifiche dal 20/05/2020 al 20/05/2020	5

1 Informazioni da patti sociali

Registro Imprese	Codice fiscale e numero di iscrizione: 00344660394 Data di iscrizione: 19/02/1996 Sezioni: Iscritta nella sezione ORDINARIA
Estremi di costituzione	Data atto di costituzione: 26/06/1972
Oggetto sociale	LA SOCIETA' HA PER OGGETTO L'ACQUISTO, LA COSTRUZIONE, LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI RUSTICI ED URBANI AVENTI QUALSIASI DESTINAZIONE E DI DIRITTI IMMOBILIARI IN GENERE, DELLE LORO PERTINENZE, DI BENI MOBILI E DIRITTI

Estremi di costituzione

iscrizione Registro Imprese Codice fiscale e numero d'iscrizione: 00344660394
del Registro delle Imprese di RAVENNA
Precedente numero di iscrizione: RA014-3757
Data iscrizione: 19/02/1996

sezioni Iscritta nella sezione ORDINARIA il 19/02/1996

informazioni costitutive Data atto di costituzione: 26/06/1972

durata della società Data termine: 31/12/2050
con proroga tacita di anno in anno

scadenza esercizi Scadenza degli esercizi al 31/12

Oggetto sociale LA SOCIETA' HA PER OGGETTO L'ACQUISTO, LA COSTRUZIONE, LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI RUSTICI ED URBANI AVENTI QUALSIASI DESTINAZIONE E DI DIRITTI IMMOBILIARI IN GENERE, DELLE LORO PERTINENZE, DI BENI MOBILI E DIRITTI MOBILIARI COMUNQUE CONNESSI, LA TRASFORMAZIONE DI DETTI IMMOBILI RUSTICI E URBANI E L'ESECUZIONE DI QUALSIASI LAVORO SUGLI STESSI, COME PURE LA VENDITA ANCHE A LOTTI DEI BENI MEDESIMI, LA LORO AFFITTANZA E LA LORO PERMUTA.

Poteri

**poteri associati alla carica di
Socio Amministratore**

ARTICOLO 10 - L'AMMINISTRAZIONE E LA RAPPRESENTANZA DELLA SOCIETA' SONO
ATTRIBUITE AI SOCI SIGNORI BUCCI STEFANO E BENTINI GIOVANNI CON POTERI FRA LORO
DISGIUNTI SIA PER GLI ATTI DI ORDINARIA AMMINISTRAZIONE CHE PER GLI ATTI DI
SIRAOORDINARIA AMMINISTRAZIONE.
'SARA' PERO' NECESSARIO IL CONSENSO DI TUTTI I SOCI PER IL RILASCIO DI GARANZIE.

2 Informazioni patrimoniali

Conferimenti Valore nominale dei conferimenti in Euro 36.000,00

3 Soci e titolari di cariche o qualifiche

Socio Amministratore	BUCCI STEFANO	Rappresentante dell'impresa
Socio Amministratore	BENTINI GIOVANNI	Rappresentante dell'impresa
Socio	BUCCI MASSIMO	
Socio	BENTINI CARLO	

Socio Amministratore

BUCCI STEFANO

Rappresentante dell'impresa
Nato a FAENZA (RA) il 04/04/1955
Codice fiscale: BCCSFN55D04D458R
FAENZA (RA)
VIA TRIESTE 1/A CAP 48018

domicilio

carica

socio amministratore
Nominato con atto del 21/12/2007

*proprietà della quota
quota*

IN PIENA PROPRIETA': 9000.00
Quota: 9.000,00
Valuta: Euro

Socio Amministratore

BENTINI GIOVANNI

Rappresentante dell'impresa
Nato a FAENZA (RA) il 09/08/1951
Codice fiscale: BNTGNN51M09D458Z
FAENZA (RA)
VIA FIRENZE 135 CAP 48018

residenza

carica

socio amministratore
Nominato con atto del 06/09/2018

*proprietà della quota
quota*

Data iscrizione: 03/10/2018
IN PIENA PROPRIETA': 9000.00
Quota: 9.000,00
Valuta: Euro

Socio

BUCCI MASSIMO

Nato a FAENZA (RA) il 20/08/1951
Codice fiscale: BCCMSM51M20D458K
FAENZA (RA)
VIA EMILIA PONENTE 27 CAP 48018

residenza

carica

socio
IN PIENA PROPRIETA': 9000.00
Quota: 9.000,00
Valuta: Euro

*proprietà della quota
quota*

Socio

BENTINI CARLO

residenza

carica

*proprietà della quota
quota*

Nato a FAENZA (RA) il 24/06/1954
Codice fiscale: BNTCRL54H24D458Z
FAENZA (RA)
VIA FIRENZE 131 CAP 48018

socio
Nominato con atto del 06/09/2018
Data iscrizione: 03/10/2018
IN PIENA PROPRIETA': 9000.00
Quota: 9.000,00
Valuta: Euro

4 Attività, albi ruoli e licenze

Addetti	1
Data d'inizio dell'attività dell'impresa	11/09/1972
Attività prevalente	DAL 01/05/2020 LOCAZIONE IMMOBILIARE DI BENI PROPRI O IN LEASING (AFFITTO)

Attività

inizio attività
(informazione storica)

Data inizio dell'attività dell'impresa: 11/09/1972

**attività prevalente esercitata
dall'impresa**

DAL 01/05/2020 LOCAZIONE IMMOBILIARE DI BENI PROPRI O IN LEASING (AFFITTO)

**attività esercitata nella sede
legale**

DAL 01/05/2020 LOCAZIONE IMMOBILIARE DI BENI PROPRI O IN LEASING (AFFITTO)

**attività secondaria esercitata nella
sede legale**

DAL 01/05/2020 LOTTIZZAZIONE DEI TERRENI CONNESSA ALL'URBANIZZAZIONE

**classificazione ATECORI 2007
dell'attività**
*(classificazione desunta dall'attività
dichiarata)*

Codice: 68.1 - compravendita di beni immobili effettuata su beni propri
Importanza: primaria Registro Imprese

Addetti
(elaborazione da fonte INPS)

Numero addetti dell'impresa rilevati nell'anno 2019
(Dati rilevati al 31/12/2019)

	I trimestre	II trimestre	III trimestre	IV trimestre	Valore medio
Dipendenti	0	0	0	0	0
Indipendenti	1	1	1	1	1
Totale	1	1	1	1	1

5 Sede ed unità locali

Indirizzo Sede Legale	FAENZA (RA) CORSO MAZZINI 102 CAP 48018 Telefono: 0546 621188
Indirizzo PEC	naturlandia@evopec.it
Partita IVA	00344660394
Numero repertorio economico amministrativo (REA)	RA - 76053
Data iscrizione	19/09/1972

Sede

informazioni supplementari

-DENOMINAZIONE PRECEDENTE: "NATURLANDIA SRL"

6 Storia delle modifiche dal 20/05/2020 al 20/05/2020

Protocolli evasi

Anno 2020 1

Atti iscritti e/o depositati nel
Registro Imprese di
RAVENNA
Protocollo n. 12145/2020
del 20/05/2020
moduli

S5 - inizio, modifica, cessazione di attività nella sede legale
C1 - comunicazione unica presentata ai fini r.i.

Trasformazioni forma giuridica trasformazione

Trasformata da società a responsabilità limitata in società in nome collettivo
Data atto: 07/07/1989

Sedi secondarie e unità locali cessate

Non sono state richieste informazioni su unità locali cessate

Informazioni storiche REA

denuncia modifica del 20/05/2020

Data effetto: 01/05/2020

• variazione dell'attività prevalente dell'impresa

VALORE PRECEDENTE: (ASSENTE)

• inizio attività

LOCAZIONE IMMOBILIARE DI BENI PROPRI O IN LEASING (AFFITTO). LOTTIZZAZIONE
DEI TERRENI CONNESSA ALL'URBANIZZAZIONE

• cessazione di parte dell'attività

ACQUISTO, COSTRUZIONE, GESTIONE BENI IMMOBILI RUSTICI E URBANI E DI DIRITTI I
MMOBILIARI IN GENERE, DELLE LORO PERTINENZE, DI BENI MOBILI E DIRITTI MOBILIA
RI - TRASFORMAZIONE DI DETTI IMMOBILI, ESECUZIONE DI QUALSIASI LAVORO SUGLI S

TESSI COME PURE VENDITE E PERMUTA DEGLI STESSI.

• **variazione attività primaria**

VALORE PRECEDENTE: DAL 11.09.1972 ACQUISTO, COSTRUZIONE, GESTIONE BENI
IMMOBILI RUSTICI E URBANI E DI DIRITTI IMMOBILIARI IN GENERE, DELLE LORO
PERTINENZE, DI BENI MOBILI E DIRITTI MOBILIARI - TRASFORMAZIONE DI DETTI
IMMOBILI, ESECUZIONE DI QUALSIASI LAVORO SUGLI STESSI COME PURE VENDITE E
PERMUTA DEGLI STESSI.

• **variazione attività secondaria**

VALORE PRECEDENTE: (ASSENTE)

MESI	IPOTESI PAGAMENTI	Spese tecniche di progettazione e direzione dei lavori	Collaudi opere urbanizzazione pubbliche	Spese notarili	Acquisto aree da Soc. Agricola Le Cicogne	Fidejussioni Bancarie/Assicurative	Bonifica bellica	Sondaggi archeologici	Esecuzione opere di urbanizzazione pubbliche e private con scadenze ad avanzamento lavori	Esecuzione opere interne ad unità facenti parte il patrimonio ERP Comunale	Totale
	a firma incarico saldo prec. incarico	21.260,00									21.260,00
	a definizione progetto preliminare	8.300,00									8.300,00
	a presentazione accordo operativo	39.440,00									39.440,00
1	stipula accordo operativo e firma Convenzione	20.000,00		6.000,00	27.085,50						53.085,50
				3.000,00		Importo complessivo € 1.310.434,23					3.000,00
2	inizio lavori	10.000,00					10.000,00	3.000,00			23.000,00
4									70.000,00		70.000,00
6									80.000,00		80.000,00
8									100.000,00	10.000,00	110.000,00
10	Completamento impianti	10.000,00							100.000,00	30.000,00	140.000,00
12									100.000,00	80.000,00	180.000,00
14									160.000,00	80.000,00	240.000,00
18	Fine lavori	15.000,00							160.000,00	70.000,00	245.000,00
18									92.909,08		92.909,08
19	Collaudo finale		8.000,00						100.000,00	60.000,00	168.000,00
20	Cessione aree	5.000,00		3.000,00						33.114,24	41.114,24
TOTALE		129.000,00	8.000,00	12.000,00	27.085,50	Costi da definirsi	Importo stimato 10.000,00	Importo stimato 3.000,00	962.909,08	363.114,24	1.515.108,82

POSTA CERTIFICATA: (Rif: 2022/60361 PROT) FAENZA. PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO EX ART. 4 LR 24/2017 AREA VIA SA...

Oggetto: POSTA CERTIFICATA: (Rif: 2022/60361 PROT) FAENZA. PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO EX ART. 4 LR 24/2017 AREA VIA SANT'ORSOLA – VIA EMILIA , AMBITO 02 DEL PSC. COMUNICAZIONE QUANTIFICAZIONE VALORE AREA DESTINATA A ERS

Mittente: "Per conto di: pec@cert.romagnafaentina.it" <posta-certificata@pec.actalis.it>

Data: 08/07/2022, 13:32

A: paola.pagani@pec.it

Messaggio di posta certificata

Il giorno 08/07/2022 alle ore 13:32:34 (+0200) il messaggio

"(Rif: 2022/60361 PROT) FAENZA. PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO EX ART. 4 LR 24/2017 AREA VIA SANT'ORSOLA ? VIA EMILIA , AMBITO 02 DEL PSC. COMUNICAZIONE QUANTIFICAZIONE VALORE AREA DESTINATA A ERS" è stato inviato da "pec@cert.romagnafaentina.it"

indirizzato a:

paola.pagani@pec.it

Il messaggio originale è incluso in allegato.

Identificativo messaggio: opec29811.20220708133234.18516.220.1.61@pec.actalis.it

— postacert.eml —

Oggetto: (Rif: 2022/60361 PROT) FAENZA. PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO EX ART. 4 LR 24/2017 AREA VIA SANT'ORSOLA – VIA EMILIA , AMBITO 02 DEL PSC. COMUNICAZIONE QUANTIFICAZIONE VALORE AREA DESTINATA A ERS

Mittente: UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA <pec@cert.romagnafaentina.it>

Data: 08/07/2022, 13:32

A: paola.pagani@pec.it

— Allegati: —

dati-cert.xml	933 bytes
postacert.eml	201 kB
Segnatura.xml	8,5 kB



Settore Territorio
Servizio Urbanistica – Ufficio di Piano

Prot. *cf. firma*.xml
Class. 06-02 Fasc. 2020/20
Allegati n. /
Rif. prot. in arrivo n. 2021/75469-75470-75471-80371

Faenza, 08.07.2022

Spett.le
tecnico progettista
Arch. Paola Pagani
paola.pagani@pec.it

Oggetto: FAENZA. Proposta di Accordo Operativo ex art. 4 LR 24/2017 “Area via Sant’Orsola – via Emilia”, Ambito 02 del PSC.

Comunicazione quantificazione valore area destinata a ERS

Si comunica, per il seguito di competenza, che con nota Prot. 59194/2022, il consulente esperto in estimo territoriale dell’URF ha provveduto a formulare il parere richiesto comunicando quanto sinteticamente di seguito riportato:

- valore della superficie fondiaria (urbanizzata) destinata ad ERS pari a €363.114,24

Si resta a disposizione per eventuali chiarimenti ed integrazioni in merito.
Distinti saluti.

**Per il Responsabile di Servizio
Urbanistica – Ufficio di Piano**
Ing. iu Daniela Negrini
dell’art. 21 del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i.)

Per info: Ing. iu Daniela Negrini (0546.691524)
PEC: pec@cert.romagnafaentina.it

Via Zanelli n. 4 - 48018 Faenza c.f. 90028320399 p.iva 02517640393 PEC: pec@cert.romagnafaentina.it
Responsabile del procedimento: Arch. Daniele Babalini - tel 0546 691525 email: daniele.babalini@romagnafaentina.it
Referente per la pratica: Ing. iu Daniela Negrini – 0546/691524 email: daniela.negrini@romagnafaentina.it

Spett/le

NATURLANDIA S.N.C. DI BUCCI S. E BENTINI G.

C.so Mazzini 105

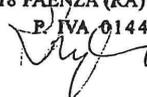
48018 FAENZA RA

In risposta alla Vs. proposta condizionata di acquisto di area immobiliare per circa 3.500 mq in località Via Sant'Orsola di Faenza, la Società Agricola Le Cicogne si dichiara disponibile all'alienazione dopo l'accettazione da parte del Comune di Faenza della domanda da Voi inoltrata allo stesso della manifestazione di interesse pubblico ai sensi dell'art.4 della L.R. 24/2017 alle condizioni attinenti i valori relativi ad atti di esproprio per motivi di interesse pubblico.

In attesa che quanto sopra si realizzi cogliamo l'occasione per porgere i nostri più distinti saluti.

Faenza, 26 settembre 2019

**SOCIETÀ AGRICOLA
LE CICOGNE S.R.L.**
48018 FAENZA (RA) - C.so Garibaldi, 1
P. IVA 01441360391



BPER:
Banca

Spett.le
Comune di Faenza
Piazza del Popolo 31
PEC comune.faenza@cert.provincia.ra.it

Ravenna, 06/05/2022

Oggetto: richiesta di Naturlandia Snc di Bucci S. e Bentini G. in merito alle attività con il Comune di Faenza volte alla valorizzazione dei terreni di proprietà da svolgere nell'ambito della convenzione urbanistica, porzione di ambito 2 del PSC del Comune di Faenza denominata " Via S.Orsola – Via Emilia"

Premesso che:

- la società Naturlandia Snc di Bucci S. e Bentini G. ha richiesto la disponibilità del Nostro Istituto a rilasciare le Fidejussioni in favore del Comune di Faenza a garanzia delle opere di urbanizzazione primaria interne al comparto di € 152.332,00 e di € 15.234, a garanzia dell'adeguamento di Via S. Orsola compreso il tratto fuori ambito di € 440.887,04 e di €44.088,704 e a garanzia dei costi di riqualificazione ERP di € 357.760,00 tutte con scadenza come da testo convenzione;

- la medesima società ha richiesto la disponibilità del Nostro Istituto a rilasciare finanziamento a supporto delle realizzazione delle opere di urbanizzazione, di adeguamento e di riqualificazione di € 725.000,00;

tutto ciò premesso confermiamo la disponibilità del Nostro Istituto a rilasciare le fidejussioni e a concedere il finanziamento di richiesti.

Distinti saluti.

BPER BANCA SPA
Centro Imprese RomagnaNord
Piazza Arcivescovado n.9
48121 Ravenna

M.I. 02/09/2002/11/2020

BPER Banca S.p.A. con sede in Modena, Via San Carlo, 8/20 - Codice Fiscale e iscrizione nel Registro Imprese di Modena n. 0115320360 - Società appartenente al GRUPPO IVA BPER BANCA Partita IVA nr. 0320780361 - Capitale sociale Euro 2.100.435.182,40 - Codice ABI 53878 - Iscritta all'Albo delle Banche al n. 4932 - Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia - Capogruppo del Gruppo bancario BPER Banca S.p.A. iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari al n. 53378 - Telefono 059.2021111 - Telefax 059.2022033 - e-mail: servizio.clienti@gruppoiber.it - PEC: bper@pec.gruppoiber.it - bper.it - titolo@bper.it

BPER: Banca

BPER Banca S.p.A. con sede in Modena, via San Carlo, 8/20 - Codice Fiscale e iscrizione nel Registro Imprese di Modena n. 01153230360 - Società appartenente al GRUPPO IVA BPER BANCA Partita IVA 03830780361 - Capitale sociale Euro 1.542.925.305 - Codice ABI 5387,6 - Iscritta all'Albo delle Banche al n. 4932 - Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia - Capogruppo del Gruppo bancario BPER Banca S.p.A. iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari al n. 5387,6 - bper@pec.gruppobper.it - www.bper.it - www.istituzionale.bper.it

Ns Rif/Our Ref 18215613

Ufficio Fideiussioni/rd

Spett.le
COMUNE DI FAENZA
Piazza del Popolo n.31
Faenza (RA)

Premesso:

- che tra il Comune di Faenza e la società NATURLANDIA SNC DI BUCCI STEFANO E BENTINI GIOVANNI con sede legale in Faenza (RA) C.so Mazzini n. 102, Codice Fiscale e Partita Iva 00344660394, è stato sottoscritto uno SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA ACCORDO OPERATIVO EX ARTT. 4 E 38 L.R. 24/2017 sito in Via S. Orsola, riferito alla porzione di AMBITO 02 DEL PSC DEL COMUNE DI FAENZA denominato "VIA S. ORSOLA - VIA EMILIA";
- che ai sensi del predetto Accordo Operativo il Soggetto Attuatore si obbliga per sé e/o propri aventi causa ad assumere integralmente a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria;
- che a garanzia del costo delle opere pubbliche previste dal presente Accordo Operativo avete richiesto il deposito di una fideiussione bancaria di € 363.114,24.= (Euro trecentosessantatremilacentoquattordici/24.=).

TUTTO CIO' PREMESSO

La sottoscritta BPER Banca S.p.A. con sede in Modena (MO), Via San Carlo, 8/20, iscrizione nel Registro Imprese di Modena n. 01153230360 - Società appartenente al Gruppo Iva BPER BANCA Partita IVA 03830780361, dichiara di costituirsi, come in effetti con la presente si costituisce, fideiussore solidale nell'interesse della società NATURLANDIA SNC DI BUCCI STEFANO E BENTINI GIOVANNI, a favore del Comune di Faenza, fino alla concorrenza massima di € 363.114,24.= (Euro trecentosessantatremilacentoquattordici/24.=), a garanzia del costo delle opere pubbliche per come specificato in premessa.

La sottoscritta BPER Banca S.p.A. dichiara di voler prestare e costituire la suddetta garanzia con formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 Codice Civile ed alla decadenza di cui all'art. 1957 Codice Civile e si obbliga sin d'ora ad effettuare, su semplice richiesta scritta inviata tramite lettera raccomandata A.R. e/o PEC, di codesto Comune di Faenza, il versamento della somma garantita entro 15 (quindici) giorni dalla ricezione della richiesta stessa.

La presente fideiussione si intenderà svincolata completamente solo previa comunicazione scritta da parte del Comune di Faenza o mediante restituzione del presente originale.

Ogni richiesta e/o comunicazione in ordine alla presente garanzia dovrà pervenire presso: BPER Banca S.p.A. - Ufficio Crediti di Firma - Via Aristotele n. 195 - 41126 Modena -e/o PEC all'indirizzo garanzie@pec.gruppobper.it.

BPER Banca S.p.A.

SPAZIO PER APPOSIZIONE
OLOGRAMMA

