

R12

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

Schema di Convenzione
Urbanistica

Foglio 145 Mappa 1 190parte-188parte-169parte-328parte-320parte-40
399parte-189parte
Foglio 144 Mappa 1 122parte-171parte-170parte-140parte-141parte
139parte-138parte-168parte-167parte-137parte-228parte
Foglio 145 Mappa 1 400parte
Foglio 145 Mappa 1 401parte-402parte-177parte-178parte-47parte
Foglio 145 Mappa 1 187parte-191parte
Foglio 143 Mappa 1 477parte-143parte

Con la consulenza specialistica di:

TOPOGRAFIA

-Studio Tecnico Topografico
Pierluigi Donatelli Geometra

GEOLOGIA

-Dott. Geol. Marabini Stefano

INDAGINI ACUSTICHE-AMBIENTALI-VALSAT

-Ing. Conti Franca

RETI DI FOGNATURA ACQUE BIANCHE
E NERE - LAINAZIONI - IDRAULICA

-Prisma Ingegneria srl
Ing. Balelli Carlo

RETE ACQUEDOTTO - RETE GAS

-Prisma Ingegneria srl
Ing. Balelli Carlo

PROGETTISTA

ILLUMINAZIONE PUBBLICA E PRIVATA

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

STUDIO DEL TRAFFICO

-Ing. Longhi Simona

SCHEMA 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”

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

- “**NATURLANDIA SNC DI BUCCI STEFANO E BENTINI GIOVANNI**” con sede legale in Faenza (RA) C.so Mazzini n. 102, iscritta presso il Registro delle Imprese di Ravenna con Codice Fiscale e Partita Iva 00344660394, capitale sociale € 36.000,00 interamente versato, in persona dei legali rappresentanti Signor BUCCI STEFANO nato a Faenza (RA) il 04/04/1955, e il Signor BENTINI GIOVANNI nato a Faenza (RA) il 09/08/1951, domiciliati per la carica presso la sede legale, di seguito denominato SOGGETTO ATTUATORE, intendendo anche come tale anche ogni futuro avente causa;

PREMESSO

a) che a seguito della pubblicazione della Deliberazione C.URF. n. 8 del 30/01/2019 avente ad oggetto “Invito alla presentazione di proposte costituenti manifestazione di interesse ai sensi dell’Art. 4 L.R. 24/2017”, la Società “Nатурlandia snc” ha presentato in data 17/05/2019 con Prot. 34958 una propria proposta di intervento per dare immediata attuazione a parte delle previsioni del PSC riferite all’Ambito 02 “Via S. Orsola – Via Emilia” su parte del terreno di proprietà definendo una superficie territoriale di intervento pari a circa mq. 26.000,00 rispetto ai mq. 350.000,00 riferiti all’intero Ambito 02 ed una SUL residenziale massima complessiva (pubblica e privata) definita in mq. 5.575,00 in linea con le indicazioni del PSC che definisce un indice edificatorio rapportato alla superficie territoriale coinvolta. Con riferimento alla cessione all’Amministrazione Comunale della quota del 20% della Superficie Fondiaria all’interno dell’area di intervento quale concorso all’attuazione di politiche per l’offerta abitativa sociale, la Società “Nатурlandia snc” ha avanzato modalità alternative ipotizzando due soluzioni, la prima consistente in una cessione a distanza di un’area edificabile di valore uguale o maggiore, la seconda consistente nell’utilizzo di tale valore per riqualificare una o più unità abitative facenti parte il patrimonio ERP comunale.

In tale proposta di intervento vengono poi definiti i nuovi servizi strategici atti al soddisfacimento dell'interesse pubblico costituiti da opere pubbliche delineate nel PSC quali:

- allargamento della sede stradale della Via S. Orsola nel tratto compreso tra l'incrocio con la Via Celle e l'incrocio con la Via Graziola lungo circa ml. 1.430,00 (comprensivo anche di tratto pertinente l'Ambito 01 di PSC), con risezionamento dei fossi stradali a cielo aperto fatta esclusione di situazioni puntuali;

- fascia di terreno da cedere per futura pista ciclo pedonale di larghezza minima pari a ml. 5,00, posta a fianco della Via S. Orsola;

- estensione della rete fognaria acque nere per consentire l'allaccio del complesso residenziale in progetto e di quello esistente;

- b)** che la proposta di intervento di cui alla precedente lettera a) è stata selezionata ed approvata con atto C.URF n. 2 del 28/02/2020 autorizzando in tal modo la presentazione del relativo Accordo Operativo;
- c)** che in data 30/10/2020 con Prot. 80707/80710/80712/80713/80716 è stata presentata proposta di "Accordo Operativo ex Art. 4 L.R. 24/2017 Ambito 02 di PSC "Area Via S. Orsola – Via Emilia)" in coerenza con quanto approvato in sede di approvazione di Manifestazione di Interesse di cui alle precedenti lettere a) e b);
- d)** che a seguito della nota URF Prot. 93071 del 10/12/2020 avente ad oggetto "Sospensione termini e trasmissione richieste integrative/documentali" la società "Naturlandia snc" ha presentato in data 21/04/2021 Prot. 32381/32385/32388/32396/32404, i nuovi elaborati a sostituzione di quanto già precedentemente presentato nei quali viene rimodulata la proposta di Accordo Operativo sulla base delle richieste integrative, ridefinendo le aree pubbliche di interesse collettivo a fronte dell'incremento di opere per nuovi servizi strategici di interesse pubblico consistenti nella realizzazione del percorso ciclopedonale all'interno della fascia a verde larga ml. 5,00 inizialmente prevista a fianco della Via S. Orsola, nel tratto che collega la Via Graziola con il nuovo insediamento residenziale. La SUL massima complessiva prevista viene ridotta a mq. 5.200,00 a seguito della mancata cessione a distanza di area per servizi pubblici (mq. 16.875,00 di area verde attrezzata a campo da golf) che dava origine alla SUL premiale non più utilizzata. Quale concorso all'attuazione di politiche per l'offerta abitativa sociale, la Società "Naturlandia snc" prevede in accordo con l'Amministrazione Comunale, la realizzazione di opere atte a rendere agibili e/o riqualificare una o più unità abitative facenti parte del patrimonio ERP Comunale, e/o a cedere gratuitamente una o più unità abitative, per un valore complessivo tale da equiparare il valore del terreno che si sarebbe dovuto cedere all'interno del comparto di intervento (20% della Superficie Fondiaria). L'individuazione di tali unità dovrà essere concordata preventivamente con l'Amministrazione Comunale.
- e)** che con Determinazione Dirigenziale n. 2164/2021 è stata adottata la conclusione motivata della Conferenza dei Servizi Istruttoria indetta in forma semplificata e in modalità asincrona ai sensi dell'Art. 14 comma 1 L. 241/1990 inerente la proposta di Accordo Operativo ex Art. 4 e 38 L.R.

24/2017 “Area Via S. Orsola – Emilia”, Ambito 02 del PSC Prot. n. 80707 con allegati i seguenti pareri:

- URF Settore Territorio - Servizio Politiche Forestali Prot. 38073/2021;
- URF Settore Polizia Municipale - Servizio Coordinamento Prot. 41253/2021;
- URF Settore LL.PP. – Ufficio di supporto Prot. 56077/2021;
- URF Settore Territorio – Servizio Gestione Edilizia Prot. 56925/2021
- URF Settore Territorio – Servizio Urbanistica – Ufficio di Piano Prot. 47956/2021;
- Tavolo Intersettoriale della Sicurezza Prot. 66794/2021

- f)** che in data 20/09/2021 Prot. 75469/75470/75471 la Società “Nатурlandia snc” ha presentato i nuovi elaborati facenti parte il progetto di Accordo Operativo a sostituzione di quanto già presentato e descritto alla precedente lettera d), a seguito delle richieste integrative contenute nei pareri allegati alla Determinazione 2164/2021 di cui alla precedente lettera e);
- g)** che a seguito di successive note Prot. URF 106625 del 29/12/2021 avente ad oggetto “trasmissione riscontri e verifiche di ottemperanza” con allegati riscontri da parte del Settore Territorio Servizio Urbanistica Ufficio di Piano; Prot. URF 35034 del 28/04/2022 avente ad oggetto “Informazioni circa i rilievi della struttura tecnica a supporto del comitato urbanistico di Area Vasta inerenti Proposte di Accordi Operativi” e Prot. URF 60361 del 08/07/2022 avente ad oggetto “Comunicazione quantificazione Valore Area destinata a ERS”, che hanno determinato ulteriori modifiche agli elaborati, la Società “Nатурlandia snc” ha nuovamente presentato in data 07/11/2022 Prot. 95066/95070/95072/95073 la conseguente documentazione a sostituzione di quanto precedentemente presentato. La documentazione così prodotta è stata poi sottoposta al parere della CQAP la quale con verbale seduta del 29/12/2022 ha richiesto ulteriori chiarimenti che hanno comportato la modifica di alcuni elaborati integrati in data _____ Prot. _____;
- h)** che con riferimento alla planimetria “Allegato A”, parte integrante del presente atto, la Società “Nатурlandia snc” risulta proprietaria del terreno ubicato in Faenza Via S. Orsola identificata da tratteggio blu all’interno del quale viene individuata l’area necessaria all’allargamento di un tratto della Via S. Orsola pari a circa mq. 512,00 ed il perimetro del comparto di intervento in oggetto evidenziato con tratteggio rosso pari a circa mq. 26.000, distinta al Catasto Terreni al Foglio 145 Mappali 190 parte, 188 parte, 169 parte, 328 parte, 320 parte, 399 parte, 189 parte, 40 (vedasi elaborato Tav. R.10 “Titoli di proprietà – documentazione catastale”);
- i)** che il terreno descritto alla precedente lettera g) risulta destinato dal vigente PSC in “Ambito di nuova previsione di insediamenti prevalentemente residenziali” ed inserito all’interno del perimetro dell’Ambito 02 “Via S. Orsola – Via Emilia” evidenziato con perimetro rosso nella planimetria “Allegato A”, inoltre il RUE vigente identifica tale area come “Ambiti sottoposti a POC” di cui all’Art. 32.5 delle N.d.A.;
- j)** che la Società “Nатурlandia snc” in virtù del contratto preliminare sottoscritto dalle parti in data _____ ha acquistato dalla “Società Agricola Le Cicogne srl” con sede in Faenza (RA) C.so Garibaldi n. 1, una fascia di terreno catastalmente censita al N.C.T. del Comune di Faenza al

Foglio 144 Mappali 122 parte, 171 parte, 170 parte, 140 parte, 141 parte, 139 parte, 138 parte, 168 parte, 167 parte, 137 parte, 228 parte ed al Foglio 145 Mappale 400 parte, della superficie pari a circa mq. 4.167,00 identificata con campitura azzurra nella planimetria “Allegato A”, necessaria per la realizzazione dell’allargamento di un tratto della Via S. Orsola; **(il frazionamento di tale porzione di terreno sarà redatto a conclusione della realizzazione delle opere con eventuale rettifica della superficie e conseguente registrazione dell’atto di compravendita). Tale atto si allega alla presente come “Allegato B”;**

- k)** che con riferimento alla planimetria “Allegato A” il Comune di Faenza risulta proprietario oltre che dell’attuale sede stradale della Via S. Orsola, anche di una porzione di area necessaria alla realizzazione del tratto di pista ciclo-pedonale in progetto, catastalmente censita al N.C.T. al Foglio 145 Mappali 401 parte, 402 parte, 177 parte, 178 parte, 47 parte della superficie pari a circa mq. 2.571,00 identificata con campitura arancione;
- l)** che sempre con riferimento alla planimetria “Allegato A” vengono identificate anche le proprietà che prestano il loro consenso alla realizzazione delle opere di tombinamento necessarie all’allargamento della sede stradale in situazioni puntuali, in quanto proprietarie nella misura del 50% dell’attuale fosso stradale.
- m)** che il progetto di Accordo Operativo descritto alla precedente lettera g) è corredato dai seguenti elaborati:

Tav R1	Previsione degli Strumenti Urbanistici Comunali Vigenti: Stralci Cartografici (Prot. 95066 del 07/11/2022)
Tav R2	Relazione Illustrativa (Prot. 95066 del 07/11/2022)
Tav R3	Relazione Normativa Tecnica di Attuazione (Prot. _____ del _____)
Tav R4	Relazione Geologica (Prot. 95066 del 07/11/2022)
Tav R4a	Relazione Geologica – Integrazione (Prot. 95066 del 07/11/2022)
Tav R5	Valutazione previsionale di Clima Acustico(Prot. 95066 del 07/11/2022)
Tav R6	Studio del Traffico (Prot. 95066 del 07/11/2022)
Tav R7	Valutazione di Sostenibilità Ambientale (Prot. 95066 del 07/11/2022)
Tav R7a	Sintesi non Tecnica (Prot. 95066 del 07/11/2022)
Tav R8	Computo metrico Opere Pubbliche interne al comparto di intervento-Urbanizzazione (Prot. 95066 del 07/11/2022)
Tav R8a	Computo metrico Opere Pubbliche-Adeguamento Via S.Orsola (Prot. 95066 del 07/11/2022)
Tav. R8b	Computo Metrico Opere Pubbliche extra ambito: percorso ciclo pedonale a collegamento del nuovo insediamento con la Via Graziola (Prot. 95066 del 07/11/2022);
Tav R.9	Quadro economico riepilogativo delle opere di urbanizzazione(Prot. 95066 del 07/11/2022)

Tav R.10	Titoli di Proprietà – documentazione catastale(Prot. 95066 del 07/11/2022)
Tav. R.11	Relazione Economica Finanziaria – Garanzie per capacità finanziaria (Prot. 95066 del 07/11/2022)
Tav. R.11a	Ipotesi calcolo contributo di costruzione (Prot. 95066 del 07/11/2022)
Tav. R.12	Schema Convenzione Urbanistica (Prot. _____ del _____)
Tav. A1	Inquadramento Territoriale (Prot. 95070 del 07/11/2022)
Tav. A2	Inquadramento Fotografico (Prot. 95070 del 07/11/2022)
Tav. A3	Progetto – Assetto generale (Prot. 95070 del 07/11/2022)
Tav. A3a	Progetto – Stralci Funzionali Attuativi (Prot. 95070 del 07/11/2022)
Tav. AU1a	Rilievo Stato Attuale – Tratto A (Prot. 95070 del 07/11/2022)
Tav. AU1b	Rilievo Stato Attuale – Tratto B (Prot. 95070 del 07/11/2022)
Tav. AU1c	Sezioni Ambientali Attuali– Tratto A e B (Prot. 95070 del 07/11/2022)
Tav. AU2a	Progetto Planimetria – Tratto A (Prot. 95070 del 07/11/2022)
Tav. AU2b	Progetto Planimetria – Tratto B (Prot. 95070 del 07/11/2022)
Tav. AU2c	Sezioni Ambientali di Progetto – Tratto A e B (Prot. 95070 del 07/11/2022)
Tav. AU3	Individuazione Aree Pubbliche e Private (Prot. 95070 del 07/11/2022)
Tav. AU4	Standard (Prot. 95070 del 07/11/2022)
Tav. AU5	Progetto – Particolari pacchetti (Prot. 95072 del 07/11/2022)
Tav. AU6	Schemi Tipologici (Prot. _____ del _____)
Tav. AU7	Progetto del Verde (Prot. 95072 del 07/11/2022)
Tav. AU8	Recinzioni (Prot. 95072 del 07/11/2022)
Tav. AU9a	Segnaletica Stradale: Stato Attuale(Prot. 95072 del 07/11/2022)
Tav. AU9b	Segnaletica Stradale Legge 13/89: Progetto (Prot. 95072 del 07/11/2022)
Tav. AU10	Numerazione Civica (Prot. 95072 del 07/11/2022)
Tav. AU11	Rete Enel (Prot. 95072 del 07/11/2022)
Tav. AU12	Allaccio Rete Telecom (Prot. 95072 del 07/11/2022)
Tav. AU13	Allaccio Rete Gas (Prot. 95072 del 07/11/2022)
Tav. AU14	Allaccio Rete Acquedotto (Prot. 95072 del 07/11/2022)
Tav. AU15	Allaccio Rete Fognaria Nera (Prot. 95072 del 07/11/2022)
Tav. AU16	Reti di Fognatura Acque Bianche (Prot. 95072 del 07/11/2022)
Tav. AU17	Bacini di Laminazione Aree Pubbliche e Private (Prot. 95072 del 07/11/2022)
Tav. AU18	Relazione Tecnica Illustrativa Idraulica (Prot. 95072 del 07/11/2022)
Tav. AU19	Relazione sulla Compatibilità Idraulica (Prot. 95072 del 07/11/2022)
Tav. AU20a	Illuminazione pubblica: Relazione tecnica (Prot. 95072 del 07/11/2022)

Tav. AU20b	Planimetria Illuminazione Area Pubblica (Prot. 95072 del 07/11/2022)
Tav. AU21a	Illuminazione strada privata – Relazione tecnica (Prot. 95072 del 07/11/2022)
Tav. AU21b	Planimetria Illuminazione Viabilità Privata (Prot. 95072 del 07/11/2022)
Tav. AV1	Adeguamento via S.Orsola: Rilievo – Planimetria generale (Prot. 95072 del 07/11/2022)
Tav. AV1a	Adeguamento via S.Orsola: Rilievo - Sezioni Ambientali (Prot. 95072 del 07/11/2022)
Tav. AV1b	Adeguamento via S.Orsola: Rilievo - Sezioni Ambientali (Prot. 95072 del 07/11/2022)
Tav. AV1c	Adeguamento via S.Orsola: Rilievo - Sezioni Ambientali (Prot. 95072 del 07/11/2022)
Tav. AV1d	Adeguamento via S.Orsola: Rilievo - Sezioni Ambientali (Prot. 95072 del 07/11/2022)
Tav. AV2	Adeguamento via S.Orsola: Progetto – Planimetria generale (Prot. 95073 del 07/11/2022)
Tav. AV2a	Adeguamento via S.Orsola: Progetto – Sezioni Ambientali (Prot. 95073 del 07/11/2022)
Tav. AV2b	Adeguamento via S.Orsola: Progetto – Sezioni Ambientali (Prot. 95073 del 07/11/2022)
Tav. AV2c	Adeguamento via S.Orsola: Progetto – Sezioni Ambientali (Prot. 95073 del 07/11/2022)
Tav. AV2d	Adeguamento via S.Orsola: Progetto – Sezioni Ambientali (Prot. 95073 del 07/11/2022)
Tav. AV3	Adeguamento via S.Orsola: Comparato – Planimetria generale (Prot. 95073 del 07/11/2022)
Tav. AV3a	Adeguamento via S.Orsola: Comparato – Sezioni Ambientali (Prot. 95073 del 07/11/2022)
Tav. AV3b	Adeguamento via S.Orsola: Comparato – Sezioni Ambientali (Prot. 95073 del 07/11/2022)
Tav. AV3c	Adeguamento via S.Orsola: Comparato – Sezioni Ambientali (Prot. 95073 del 07/11/2022)
Tav. AV3d	Adeguamento via S.Orsola: Comparato – Sezioni Ambientali (Prot. 95073 del 07/11/2022)
Tav. AV4	Adeguamento via S.Orsola: Relazione di Compatibilità Idraulica (Prot. 95073 del 07/11/2022)

Tav. AV5a Planimetria opere edili pista ciclo-pedonale (Prot. 95073 del 07/11/2022)

- n) che il progetto di Accordo Operativo di cui alla precedente lettera m) è stato sottoposto al parere dei seguenti organi ed enti che ne hanno approvato i contenuti per quanto di competenza:
- **Hera SpA** parere in merito al servizio raccolta rifiuti del 17/07/2020;
 - **TIM SpA** parere sulle infrastrutture per reti di telecomunicazioni Prot. PNL 080426 del 12/06/2020;
 - **Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale** – Definizione del tirante Idrico – Prot. 8292 del 14/07/2020
 - **Comune di Faenza** – Settore Affari Generali – Visto e numerazione civica del 25/06/2020
 - **Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio** – parere nella seduta del _____
 - URF Settore Lavori Pubblici Prot. 15291 del 16/02/2023
 - URF Settore Polizia Municipale Prot. 84015 del 19/10/2021
 - URF Servizio Politiche per la Montagna Prot. 38073 del 11/05/2021
 - URF Tavolo Tecnico Intersettoriale verbale seduta del _____
 - URF Servizio Gestione Edilizia Prot. 56925 del 12/07/2021
 - Provincia _____
 - **Hera SpA** – Reti di Fognatura – Acquedotto – Laminazione Prot. _____ del _____
 - **Enel Distribuzione** parere Prot. _____ del _____
 - **AUSL** parere Prot. _____ del _____
 - **ARPAE** Parere Prot. _____ del _____
 - Altro

CONSIDERATO

- o) che l'intervento in oggetto è stato progettato in conformità sia all'Atto C.URF. n. 8 del 30/01/2019 avente ad oggetto "Invito alla presentazione di proposta costituenti manifestazioni di interesse ai sensi dell'Art. 4 della L.R. n. 24 del 21/12/2017 – Schema di avviso pubblico approvazione" corredato da "Criteri per la selezione e valutazione delle manifestazioni di interesse dei privati da attuare con Accordi Operativi" sia alla scheda di Valutazione d'Ambito n. 02 del Comune di Faenza facente parte dell'elaborato di valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (VALSAT);
- p) che con Delibera dell'Assemblea Legislativa n. 186/2018 è stata approvata la vigente "Disciplina del Contributo di Costruzione" ai sensi del titolo III della L.R. 30 Luglio 2013 n. 15 in attuazione agli Artt. 16 e 19 del DPR 6 Giugno 2001 n. 380 "Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentazioni in Materia Edilizia" e che tale disciplina, per i Comuni costituenti l'URF, è entrata in vigore dal 01/10/2019;
- q) che costituisce parte integrante della presente convenzione la planimetria di progetto "Allegato C" che identifica le caratteristiche della presente proposta di Accordo Operativo che risulta avere una superficie di comparto di intervento pari a circa mq. 26.000,00 di St così definita:

- AREA PRIVATA costituita da Area edificabile pari a circa mq. 17.200,00 e da Area per Bacino di Laminazione pari a circa mq. 2.575,00, identificata con campitura rossa nella planimetria “Allegato C”;

- AREA PUBBLICA PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO (area verde attrezzata, parcheggio alberato e viabilità) pari a circa mq. 6.225,00 identificata con campitura azzurra nella planimetria “Allegato C”.

All'interno dell'area privata edificabile è prevista una SUL massima realizzabile pari a mq. 5.200,00 con destinazione residenziale.

r) che sempre con riferimento alla planimetria “Allegato C”, vengono identificate quelle che sono le aree necessarie alla realizzazione dei nuovi servizi strategici di interesse pubblico da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale così definite:

- AREA PER ALLARGAMENTO DELLA SEDE STRADALE DI VIA S. ORSOLA circa mq. 4.679,00 identificata con campitura viola nella planimetria “Allegato C”;

- AREA PER PERCORSO CICLO-PEDONALE EXTRA AMBITO circa mq. 1.910,00 identificata con tratteggio verde nella planimetria “Allegato C”;

s) che costituisce parte integrante della presente convenzione la planimetria “Allegato D” che identifica i due Stralci Attuativi così definiti:

Stralcio Attuativo A che comprende le opere per nuovi servizi strategici di interesse pubblico (allargamento sede stradale di Via S. Orsola compreso il tratto extra ambito con nuovo allaccio delle acque nere al collettore pubblico - percorso ciclopedonale extra ambito);

Stralcio Attuativo B che comprende le opere per attrezzature di interesse collettivo (verde attrezzato e parcheggio alberato) interne al comparto di intervento.

I due Stralci Attuativi così individuati potranno essere ultimati, collaudati e ceduti gratuitamente all'Amministrazione Comunale in maniera autonoma e con tempistiche diverse;

t) che costituisce parte integrante della presente convenzione anche la planimetria di progetto “Allegato E” che identifica all'interno dell'area pubblica per attrezzature di interesse collettivo di complessivi mq. 6.225,00 circa, quelli che sono gli standard pubblici che vengono così definiti:

- parcheggio alberato circa mq. 1.148,96 identificato con tratteggio azzurro;

- area a verde attrezzato circa mq. 4.952,82 identificata con tratteggio verde.

Fa parte delle aree pubbliche, non conteggiata come standard urbanistico, anche la viabilità pubblica pari a circa mq. 123,22 identificata con campitura bianca.

Lo standard pubblico di progetto più sopra descritto, avente una superficie complessiva pari a circa mq. 6.101,78, risulta eccedente per mq. 1.265,78 rispetto alla quota richiesta corrispondente a 30 mq./100 mc.

u) che le opere di urbanizzazione primarie pubbliche e private compreso i manufatti tecnici potranno subire lievi modificazioni non significative senza modificare la presente Convenzione. Tali modificazioni potranno essere valutate ed approvate con semplice Permesso di Costruire e/o altro provvedimento amministrativo vigente a firma del lottizzante e potranno prevedere anche

variazioni riferite alla consistenza delle aree pubbliche e private a seguito di frazionamento finale di dette aree.

- v) che le opere e le aree pubbliche di cui alle precedenti lettere p), q), s) saranno cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale senza onere alcuno per la stessa successivamente all'avvenuta presentazione della fine dei lavori e del relativo documento di collaudo delle opere realizzate anche per stralci attuativi così come definiti alla precedente lettera r).
- w) che per le opere pubbliche riferite ai nuovi servizi strategici di interesse pubblico individuate nello Stralcio Attuativo A e da realizzarsi in aree di proprietà comunale, andrà formalizzato tra il Settore Lavori Pubblici e la Direzione dei Lavori, prima dell'esecuzione dei lavori, un apposito verbale di consegna delle superfici interessate dagli interventi stessi. Il Comune di Faenza autorizza sin da ora il Soggetto Attuatore ad occupare le aree di proprietà senza onere alcuno per eseguire le opere di urbanizzazione previste da progetto e per un razionale utilizzo delle aree adiacenti. Il Soggetto Attuatore si impegna a mantenere indenne il Comune di Faenza da qualsiasi richiesta, anche risarcitoria, derivante dalla realizzazione di tali opere anche per eventuali responsabilità civili verso terzi per danni a cose o a persone. Il Soggetto Attuatore si impegna altresì per sé o propri aventi causa a riconoscere tutte le eventuali servitù, impegni ed obblighi e a garantire il passaggio degli autoveicoli sulla Via S. Orsola in condizioni di sicurezza al fine di mantenere in essere la circolazione per l'accesso alle abitazioni esistenti;
- x) che la presente proposta di Accordo Operativo definisce i contenuti progettuali e le indicazioni circa le tipologie edilizie contemplando possibili variazioni non significative quali quella di apportare lievi modifiche alla configurazione dei lotti privati con conseguente variazione delle superfici fondiarie, di apportare modifiche alla posizione, dimensione e numero dei passi carrai di accesso ai lotti privati a seguito della definizione compiuta dei singoli progetti edilizi, di derogare alla distanza di 5 ml. fra lotti limitrofi a seguito di accordo fra confinanti, nel rispetto di quanto disciplinato nel Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968 e di variare la SUL attribuita ai singoli lotti privati nel rispetto della SUL massima attribuita al presente Accordo Operativo. Tali variazioni sono consentite senza modificare la presente Convenzione;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

Tra i suddetti comparenti, 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 di tutte le opere di urbanizzazione primaria definite in attrezzature di interesse collettivo interne al comparto di intervento (Stralcio Attuativo B), e di tutte le opere definite per i nuovi servizi strategici di interesse pubblico consistenti nell'allargamento della Via S. Orsola (compreso il tratto extra ambito) con nuovo

allaccio al collettore pubblico e nella realizzazione del percorso ciclo-pedonale extra ambito sia in area privata che in area di competenza comunale (Stralcio Attuativo A), che dovranno essere eseguite in base ai dettati e dettagli costruttivi indicati negli elaborati grafici e nei pareri rilasciati dagli enti competenti ed elencati nella premessa, come pure in base alle indicazioni ed 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 pubbliche più sopra descritte e progettate nella presente proposta dovranno essere ultimate entro 5 anni dalla data di sottoscrizione del presente Accordo Operativo come indicato nell'atto C.URF. n. 2/2020 di approvazione delle manifestazioni di interesse.

2.2 - Il Soggetto Attuatore e/o propri aventi causa si impegna al rispetto dei Regolamenti Comunali e sovracomunali vigenti in materia urbanistica - edilizia, con particolare riguardo a quelli attinenti la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

2.3 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 alla fine dei lavori ed all'avvenuto deposito del documento di collaudo con successiva sua approvazione da parte del Settore Lavori Pubblici anche per singoli stralci attuativi, le aree e le opere di urbanizzazione primaria previste nella presente proposta di Accordo Operativo, che con riferimento alla planimetria "Allegato C" risultano essere così definite:

- **area pubblica ed opere per attrezzature di interesse collettivo interna al comparto di intervento** della superficie pari a circa mq. 6.225,00 evidenziata con campitura azzurra;
- **area pubblica ed opere necessarie all'allargamento della sede stradale della Via S. Orsola** pari a circa mq. 4.679,00 complessivi identificati con campitura viola;
- **area pubblica ed opere necessarie alla realizzazione extra ambito del percorso ciclo-pedonale** di collegamento del nuovo insediamento con la Via Graziola, pari a circa mq. 4.481,00 di cui circa mq. 1.910 su area privata da cedere identificata con campitura verde, e circa mq. 2.571,00 su area pubblica identificata con tratteggio arancione.

Viene prevista la possibilità di ultimare, collaudare e cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale le sole opere e le relative aree pertinenti lo Stralcio Attuativo A (nuovi servizi strategici di interesse pubblico: allargamento della sede stradale di Via S. Orsola con nuovo allaccio al collettore pubblico e realizzazione del nuovo percorso ciclo pedonale extra ambito), indipendentemente dall'ultimazione e collaudo delle opere ed aree pertinenti lo Stralcio Attuativo B (verde attrezzato e parcheggio alberato) e viceversa, sempre nel rispetto delle tempistiche fissate in massimo 5 anni dalla data di stipula del presente Accordo Operativo. Solo a seguito della presentazione del certificato di collaudo relativo alle opere pertinenti entrambi gli Stralci Attuativi è consentita la presentazione della Segnalazione Certificata Edilizia Agibilità (SCEA) degli edifici privati.

Su esplicita richiesta dell'Amministrazione Comunale, la Società "Nатурlandia snc", e/o propri aventi causa, si rende disponibile a cedere anticipatamente l'area verde lungo la Via S. Orsola facente parte delle aree pubbliche di interesse collettivo, per consentire la realizzazione del tratto di pista ciclabile a carico al Comune di Faenza; la messa a dimora delle alberature lungo tale percorso previste dal presente progetto urbanistico, dovrà avvenire solo dopo l'ultimazione di tale opera. Nel caso in cui i tempi di realizzazione del tratto di pista ciclabile di competenza comunale non siano compatibili con le esigenze del lottizzante in merito alle tempistiche previste di ultimazione delle opere di urbanizzazione pertinenti lo Stralcio Attuativo B la messa a dimora di tali alberature verrà eseguita in altra area anche esterna al comparto di intervento, su indicazione del Comune di Faenza.

2.4 - Fino alla data di cessione di tutte le aree ed opere pubbliche meglio descritte al precedente comma 2.3, il Soggetto Attuatore si impegna e si obbliga per sé e/o propri aventi causa a garantire la manutenzione, la sicurezza e l'efficienza 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 ed opere di urbanizzazione primaria complete in ogni parte e collaudate, si impegna e si obbliga per sé e/o propri aventi causa:

- a provvedere ad ogni necessaria opera di manutenzione della viabilità pubblica e di tutti gli altri spazi per servizi pubblici;
- a dotare la Via S. Orsola della opportuna segnaletica concordata con il Comando dei Vigili Urbani e di ogni altro dispositivo o accorgimento per mantenere la fruibilità della strada in condizioni di completa sicurezza;
- a regolare convenientemente l'accesso all'area di intervento e la circolazione interna;
- a garantire l'accessibilità del percorso e degli spazi comunque fruibili dagli abitanti;
- a mantenere in maniera decorosa eventuali lotti privati che rimarranno ineditati, garantendo lo sfalcio dell'erba, l'assenza di eventuali materiali edili da destinare a discarica, ecc.

Relativamente alle sole opere per attrezzature di interesse collettivo interne al comparto di intervento (Stralcio Attuativo B), il Soggetto Attuatore si impegna e si obbliga per sé e/o propri aventi causa alla manutenzione delle aree pubbliche ed alla gestione dei servizi oggetto di cessione, fino alla realizzazione del 75% degli edifici privati;

2.5 - Qualora trascorrono più di tre mesi dall'approvazione dei relativi collaudi 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 dal successivo Art. 5 comma 5.5. Nel caso di ritardi imputabili alla parte pubblica, la parte privata sarà esonerata da ogni responsabilità circa lo stato manutentivo delle opere realizzate.

- 2.6 - Il Soggetto Attuatore e/o propri aventi causa si impegna e si obbliga al rispetto delle prestazioni aggiuntive fissate dal PSC per gli ambiti residenziali (Ambiti A12) e consistenti nel contributo all'attuazione delle politiche per l'offerta abitativa sociale mediante modalità a distanza con la proposta alternativa avanzata dal Soggetto Attuatore in accordo con l'Amministrazione Comunale che prevede di utilizzare il valore economico attribuito al terreno edificabile che si sarebbe dovuto cedere all'interno del comparto di intervento (20% della Superficie Fondiaria) come quantificato nella comunicazione Prot. URF 60361 del 08/07/2022 (€ 363.114,24), per realizzare opere atte a rendere agibili e/o riqualificare una o più unità facenti parte il patrimonio ERP comunale e/o ad acquisire e cedere gratuitamente una o più unità abitativa. Tali unità saranno cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale entro le tempistiche massime fissate in 5 anni dalla data di stipula del presente Accordo. L'Amministrazione Comunale dovrà indicare le unità da sistemare e/o acquisire da parte del lottizzante entro e non oltre un anno dalla data di stipula del presente Accordo in modo da rispettare le tempistiche fissate per la loro cessione;
- 2.7 - La Società "Nатурlandia snc" e/o propri aventi causa, si impegna a riconoscere tutte le servitù, impegni ed obblighi che risultano riportati negli elaborati di progetto. Tale adempimento sarà assolto, senza onere alcuno per l'Amministrazione Comunale all'interno dell'atto di cessione delle aree pubbliche;
- 2.8 - Il Soggetto Attuatore si impegna e si obbliga per sé e/o propri aventi causa ad assumere a proprio carico tutti gli oneri relativi alla manutenzione delle opere a verde privato pertinenti la fascia – filtro alberata esterna al comparto di intervento quale contributo alla prestazione ecologica-ambientale, si obbliga altresì alla manutenzione e gestione del bacino di laminazione pertinente le aree private.

Art. 3 – BONIFICA BELLICA

- 3.1 - Il Soggetto Attuatore si impegna e si obbliga per sé e/o propri aventi causa ad eseguire, preventivamente alla realizzazione delle opere previste dal presente Accordo Operativo, tutte le operazioni di Bonifica da ordigni residuati bellici nel comparto di intervento su area pubblica e privata, secondo le modalità previste dal competente Genio Militare. Contestualmente all'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, il Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa dovrà presentare idonea documentazione rilasciata dal Genio Militare che certifichi l'avvenuta bonifica da ordigni residuati bellici, il certificato finale di avvenuta bonifica dovrà in ogni caso essere allegato al documento di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria interne al comparto previste dal presente Accordo Operativo

Art. 4 – COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA – MODALITA' E TEMPISTICHE

- 4.1 - Il collaudo di tutte le opere pubbliche previste nel presente Accordo Operativo dovrà essere effettuato, anche per Stralci Attuativi, da un libero professionista incaricato prima dell'inizio dei lavori e scelto collegialmente tra l'Amministrazione Comunale ed il Soggetto Attuatore tra

una terna di nominativi proposta dal Soggetto Attuatore stesso e/o richiesta 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.

- 4.2 - Il collaudo delle opere pubbliche di urbanizzazione primaria potrà avvenire in tempi diversi con riferimento agli Stralci Attuativi così come individuati alla lettera q); in questo caso saranno redatti due distinti documenti di collaudo.
- 4.3 - Nell'atto/i di collaudo delle 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 e/o in accordo con i competenti uffici comunali.
- 4.4 - I collaudi di tutte le opere di urbanizzazione primaria, sia esso riferito alle opere connesse all'adeguamento della Via S. Orsola ed al percorso ciclo-pedonale extra ambito (Stralcio Attuativo A) sia esso riferito alle opere interne al comparto di intervento (Stralcio Attuativo B), dovranno essere perfezionati e presentati in tempo utile per la loro **approvazione fissata in massimo 5 anni dalla data di stipula del presente Accordo Operativo.**

Entro tali tempistiche (5 anni) dovranno essere ultimate anche tutte le opere di urbanizzazione private a servizio dei singoli lotti residenziali. Fatte le opportune valutazioni, nonostante le tempistiche massime fissate per l'ultimazione dei lavori di cui più sopra (5 anni), **il Soggetto Attuatore ipotizza un cronoprogramma più compresso con durata di 20 mesi a far data dall'inizio lavori ipotizzata ad avvenuta stipula del presente Accordo Operativo con sua pubblicazione sul BURER (Allegato F).** In tale cronoprogramma è compresa sia l'ultimazione dei lavori di urbanizzazione primaria pubblici riferiti agli stralci attuativi A e B, sia l'ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria previsti nella parte privata (viabilità privata con sottoservizi). Sarà possibile presentare le Segnalazioni Certificate Edilizia Agibilità (SCEA) dei futuri edifici una volta presentato il documento di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria pubbliche, riferite ad entrambi gli Stralci Attuali A e B anche senza aver perfezionato la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle stesse ed anche senza avere assolto l'impegno assunto in merito all'ERP che dovrà comunque essere ottemperato entro la tempistica fissata in 5 anni.

- 4.5 - In sede di collaudo delle opere pubbliche di urbanizzazione primaria pertinenti il comparto di intervento, sarà presentato dal Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa, un apposito contratto con operatore qualificato nel settore per la custodia e manutenzione delle aree a verde pubblico. Il Soggetto Attuatore si obbliga a tenere indenne il Comune di Faenza da ogni azione, pretesa o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza di tale obbligo.

Art. 5 – IMPORTO OPERE DI URBANIZZAZIONE E GARANZIE

- 5.1 - L'importo per la realizzazione delle opere per infrastrutture di interesse collettivo da realizzarsi all'interno del comparto di intervento ed inserite nello Stralcio Attuativo B (verde

- attrezzato, parcheggio alberato, viabilità di accesso) ammontano complessivamente a € 138.483,41 come risulta dall'elaborato Tav. R8 "Computo metrico opere pubbliche – urbanizzazione interna al comparto di intervento";
- 5.2 - L'importo per la realizzazione delle opere per nuovi servizi strategici di interesse pubblico inserite nello Stralcio Attuativo A (allargamento della Via S. Orsola compreso il tratto extra ambito, nuovo allaccio al collettore pubblico e realizzazione del percorso ciclo-pedonale extra ambito) come previste nel presente Accordo Operativo, ammontano complessivamente a € 644.425,67 così suddivise:
- opere connesse all'adeguamento della Via S. Orsola € 400.806,40 come risulta dall'elaborato Tav. R.8/a "Computo metrico opere pubbliche: adeguamento Via S. Orsola";
 - opere connesse alla realizzazione del percorso ciclo-pedonale € 243.619,27 come risulta dall'elaborato Tav. R.8/b "Computo metrico opere pubbliche extra ambito: percorso ciclopedonale a collegamento del nuovo insediamento con la Via Graziola";
- 5.3 - L'importo complessivo dei lavori di cui ai precedenti commi 5.1 e 5.2 pari a € 782.909,80 sostenuti dal Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa e riconosciuti a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, risulta 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;
- 5.4 - A garanzia di tutti gli obblighi assunti e descritti nel presente atto, la Società "Nатурlandia snc" deposita presso l'Amministrazione Comunale, le fidejussioni bancarie e/o assicurative 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 pubbliche previste dal presente Accordo Operativo di importo rispettivamente di:
- a) € 152.331,751 compresa Iva al 10% che corrisponde al 100% delle opere pubbliche per infrastrutture di interesse collettivo da realizzare all'interno del perimetro del comparto di intervento: (verde attrezzato, parcheggio alberato, viabilità di accesso);
 - b) € 440.887,04 compresa Iva al 10% che corrisponde al 100% delle opere pubbliche per nuovi servizi strategici di interesse collettivo (adeguamento di Via S. Orsola);
 - c) € 267.981,197 comprensiva di Iva al 10% che corrisponde al 100% delle opere pubbliche extra ambito per nuovi servizi strategici di interesse pubblico (nuovo percorso ciclo pedonale);
- Tali fidejussioni dovranno rimanere valide ed operanti fino alla data di stipula dei singoli atti di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree ed opere pubbliche.
- Tutte le fidejussioni descritte alle lettere a), b) e c) del presente articolo potranno essere di volta in volta ridotte al 50% dell'importo a condizione che siano state realizzate almeno il 50% delle opere previste da progetto, da verificarsi da parte dei competenti Uffici Comunali col supporto del collaudatore incaricato.
- La sola fidejussione descritta alla lettera a) dovrà rimanere valida ed operante per il restante 50% dell'importo originario fino alla realizzazione, anche allo stato grezzo, di almeno il 75%

degli edifici privati da verificarsi, da parte degli Uffici Comunali, con le modalità e le tempistiche fissate al successivo Art. 6, questo per garantire la corretta manutenzione e gestione dei servizi oggetto di cessione all'interno del comparto di intervento.

Le fidejussioni riferite ai nuovi servizi strategici di interesse pubblico consistenti nell'adeguamento della Via S. Orsola e nel percorso ciclo-pedonale descritte alle lettere b) e c) del presente articolo, saranno svincolate per l'intero importo all'atto di cessione delle opere ed aree all'Amministrazione Comunale.

Al Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa spetta l'onere di dimostrare l'assolvimento dei requisiti inerenti la capacità economica di sostenere l'intervento comprensive delle garanzie.

5.5 - Fermo restando le sanzioni previste dalla Legge 47/85 s.m.i., per ogni altra inosservanza a quanto riportato nella presente Convenzione, la Società "Nатурlandia snc" come sopra rappresentata garantisce mediante apposite fidejussioni bancarie e/o assicurative 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 € 86.119,998 complessivi che corrisponde al 10% degli importi delle opere garantite di cui al precedente comma 5.4, così distinte:

- € 15.233,175 che corrisponde al 10% dell'importo riferito alle opere pubbliche per attrezzature di interesse collettivo interne al comparto di intervento;
- € 44.088,704 che corrisponde al 10% dell'importo riferito alle opere pubbliche per nuovi servizi strategici di interesse pubblico connesse all'adeguamento della Via S. Orsola;
- € 26.798,119 che corrisponde al 10% dell'importo riferito alle opere pubbliche extra ambito per nuovi servizi strategici di interesse pubblico connesse al percorso ciclo-pedonale.

Tali fidejussioni potranno essere escusse proporzionalmente dallo stesso Comune a titolo di penale in caso di inadempimenti degli obblighi previsti nel presente atto, secondo la seguente articolazione:

- 1% per mancato rispetto, con riferimento agli edifici privati, del tempo massimo entro cui i lavori di costruzione devono essere completati fissato al successivo Art. 6 comma 6.2;
- 4% per mancato collaudo delle opere di urbanizzazione primaria nei tempi stabiliti al precedente Art. 4 comma 4.4, salvo ritardi non imputabili alla parte privata;
- 4% per mancata cessione al Comune di Faenza delle aree ed opere pubbliche definite nel presente Accordo Operativo nei tempi stabiliti al precedente Art. 2 comma 2.2, salvo ritardi non imputabili alla parte privata;
- 1% per mancato rispetto di ogni altro obbligo pattuito nel presente atto.

Tali fidejussioni rimarranno valide ed operanti fino alla scadenza della presente convenzione e/o in relazione agli esiti di verifica circa l'assolvimento dei relativi obblighi.

5.6 - Ogni modifica all'importo delle fidejussioni che dovessero intervenire in relazione a varianti progettuali concordate con l'Amministrazione Comunale e definite con provvedimenti

amministrativi ai sensi di legge, potrà essere accettato dal Comune di Faenza senza modificare la presente Convenzione;

- 5.7 - A garanzia dell'obbligo assunto dalla Società Naturlandia snc, riferito all'attuazione delle opere atte a rendere agibili e/o riqualificare una o più unità abitative facenti parte il patrimonio ERP Comunale e/o a cedere gratuitamente una o più unità abitative in accordo con l'Amministrazione Comunale, la stessa Società Naturlandia snc deposita la fidejussione bancaria a prima e semplice richiesta e con la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, di importo pari a € 363.114,24 che corrisponde al valore del terreno che si sarebbe dovuto cedere all'interno del comparto di intervento (20% SF) come da comunicazione nota Prot. URF 60361 del 08/07/2022. Tale fidejussione dovrà rimanere valida ed operante fino alla data di cessione gratuita delle opere realizzate e/o cessione gratuita all'Amministrazione Comunale, che dovrà avvenire entro un massimo di 5 anni fissati anche per la ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione pubbliche previste dal presente Accordo Operativo. A tal fine l'Amministrazione Comunale si impegna ad indicare le unità sulle quali intervenire e/o ad indicare le unità da acquisire entro un anno dalla data di stipula del presente Accordo.

ART. 6 – VALIDITA' DELLA CONVENZIONE E TEMPI DI ATTUAZIONE DELLE OPERE

- 6.1 - La presente Convenzione ha validità fissata in 10 anni a partire dalla data di stipula del presente Accordo, fatte salve eventuali proroghe derivanti da leggi e decreti.
- 6.2 - Entro il termine fissato in 8 anni dalla data di stipula del presente Accordo dovranno essere realizzati almeno il 75% degli edifici privati.
- 6.3 - Entro il termine fissato in massimo 5 anni dalla data di stipula del presente Accordo Operativo dovranno essere ultimate tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dal progetto inerenti i nuovi servizi strategici di interesse pubblico (adeguamento della Via S. Orsola e la realizzazione del percorso ciclo-pedonale) e le opere pubbliche per infrastrutture di interesse collettivo interne al comparto di intervento, e dovrà essere depositato il/i relativo/i documento/i di collaudo corredato di tutta la documentazione necessaria in tempo utile per l'approvazione da parte del Comune di Faenza. Entro tale tempistica dovranno essere ultimate e cedute le opere connesse alla riqualificazione delle unità abitative facenti parte il patrimonio ERP comunale e/o formalizzato la cessione di una o più unità abitative in accordo con l'Amministrazione Comunale.
- 6.4 - Entro tre mesi dalla data di approvazione del/i documento/i di collaudo dovrà essere perfezionato l'atto di cessione delle corrispondenti opere di urbanizzazione primaria ed aree pubbliche al Comune di Faenza, salvo ritardi non imputabili alla parte privata.
- 6.5 - Al Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa è riconosciuta la possibilità di intervenire con P.d.C. per l'edificazione dei lotti privati anche in assenza del completamento delle opere pubbliche previste dal presente Accordo Operativo, a condizione che:
- sia stato comunicato l'inizio dei lavori di tali opere;

- l'utilizzazione delle aree avvenga in condizioni di sicurezza sia per i fornitori/operatori di cantiere sia per gli abitanti;

Sono a totale carico del Soggetto Attuatore le responsabilità di qualsiasi natura e specie, lasciando indenne il Comune di Faenza da qualsiasi richiesta anche di terzi.

E' altresì consentita la possibilità di presentare le singole SCEA riferite agli edifici privati, a seguito della presentazione del documento di collaudo delle opere pubbliche realizzate e riferite ad entrambi gli Stralci Attuativi A e B anche senza aver ottemperato all'impegno riferito all'attuazione dell'offerta abitativa sociale che dovrà essere assolto entro i 5 anni dalla data di stipula del presente Accordo.

ART. 7 – SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE

7.1 - In conformità al punto 6.1.6 della DAL 186/2018, come recepito dal Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina con Deliberazione n. 65 del 30/09/2019, il Soggetto Attuatore a fine lavori dovrà trasmettere all'Ufficio Tecnico Comunale la rendicontazione finale delle spese sostenute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri (opere connesse a nuovi servizi strategici di interesse pubblico ed opere pubbliche interne al comparto di intervento per attrezzature di interesse collettivo).

Per i singoli interventi di edificazione privata ipotizzando l'utilizzo della SUL massima ammessa dal presente Accordo Operativo è stata redatta una stima relativa al conteggio del contributo di costruzione (Elaborato R11a "Ipotesi calcolo contributo di costruzione") calcolato in base ai valori tabellari attualmente in vigore adottati con Delibera del Consiglio URF n. 65 del 30/09/2019 e così complessivamente quantificato:

- oneri di urbanizzazione primaria	€ 246.161,53
- oneri di urbanizzazione secondaria	€ 318.561,98
- costo di costruzione	€ 227.916,49

Considerato l'importo complessivo delle opere pubbliche di urbanizzazione primaria previste dal presente Accordo e desunto dai computi metrici allegati e vistati dal Settore Lavori Pubblici (Elaborati Tav. 8/Tav. 8a/Tav. 8b) pari a € 782.909,08, il Soggetto Attuatore ai sensi della DAL n. 186/2018 e della Deliberazione C.URF n. 65/2019 di recepimento della stessa, ha diritto allo scomputo dell'intero importo stimato di € 564.723,51 per U1 e U2 dal contributo di costruzione dovuto per il rilascio dei singoli titoli abitativi degli edifici privati. Al collaudo delle opere di urbanizzazione primaria previste dal presente Accordo Operativo, anche per singolo stralcio Attuativo, si procederà all'accertamento della effettiva spesa complessiva sostenuta sulla base di specifica rendicontazione che il Soggetto Attuatore si impegna a presentare al fine di consentire agli Uffici Comunali di effettuare le opportune verifiche. Qualora l'effettiva spesa sostenuta determinata da tale rendicontazione, risultasse di importo inferiore rispetto alla quota di contributo di costruzione scomputabile, si procederà al conguaglio mediante versamento delle somme differenziali al Comune di Faenza precisandosi che i rapporto di conguaglio dovranno avvenire unicamente fra Soggetto Attuatore firmatario

della presente Convenzione e/o suo avente causa e Comune di Faenza, senza interessare gli effettivi utilizzatori dei lotti edificabili intestatari dei titoli abilitativi.

ART. 8 - VARIANTI

8.1 - La Società "Nатурlandia snc" conserva la titolarità in merito alla promozione di eventuali varianti al presente Accordo Operativo, da attuarsi entro il termine di validità della presente Convenzione.

ART. 9 – SPESE – TASSE -TRASCRIZIONI

9.1 - Ogni spesa relativa al presente atto, come ogni altra incombenza fiscale se ed in quanto dovuta, sono a totale carico della Società "Nатурlandia snc" e/o altri aventi causa;

9.2 - Negli atti di trasferimento di proprietà di aree individuate nel presente Accordo Operativo, dovrà esserne espressamente richiamata a farne parte integrante la presente Convenzione e pertanto le sue prescrizioni dovranno essere trascritte presso i Registri Immobiliari;

9.3 - Il presente atto impegna immediatamente la Società "Nатурlandia snc" come sopra rappresentata verso il Comune di Faenza e verrà registrato e trascritto con spese a carico della stessa Società.

ART. 10 – CLAUSOLA RISOLUTIVA (ANTIMAFIA)

10.1 - In caso di informazione antimafia interdittiva, l'Amministrazione Comunale procederà alla immediata risoluzione del presente Accordo nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio.

ART. 11 - CONTROVERSIE

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

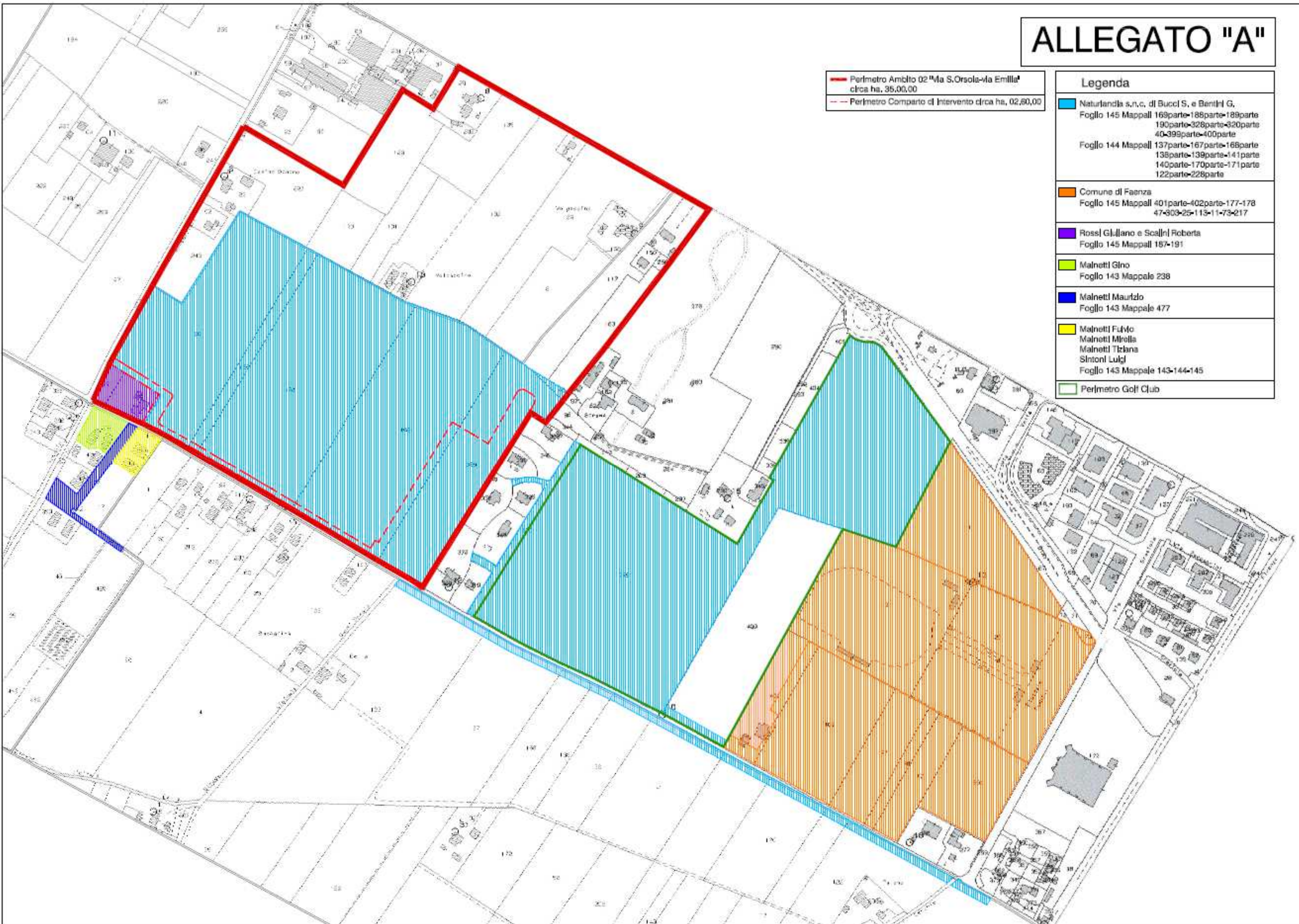
ALLEGATO "A"

— Perimetro Ambito 02 "Ma S.Orsola-via Emilia"
circa ha. 35,00,00

- - - Perimetro Comparto di Intervento circa ha. 02,60,00

Legenda

- Naturlandia s.n.c. di Buccì S. e Bentini G.
Foglio 145 Mappali 169parte-188parte-189parte
190parte-328parte-320parte
40-399parte-400parte
Foglio 144 Mappali 137parte-167parte-168parte
138parte-139parte-141parte
140parte-170parte-171parte
122parte-228parte
- Comune di Faenza
Foglio 145 Mappali 401parte-402parte-177-178
47-303-25-113-11-73-217
- Rossi Giuliano e Scallini Roberta
Foglio 145 Mappali 187-191
- Mainetti Gino
Foglio 143 Mappale 238
- Mainetti Maurizio
Foglio 143 Mappale 477
- Mainetti Fulvio
Mainetti Mirella
Mainetti Tiziana
Sintoni Luigi
Foglio 143 Mappale 143-144-145
- Perimetro Golf Club



ALLEGATO B

CONTRATTO PRELIMINARE

Con la presente scrittura privata:

La "SOCIETA' AGRICOLA LE CICOGNE S.R.L." con sede in Faenza al corso Giuseppe Garibaldi n. 1, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Ravenna 01441360391, partita I.V.A. e Gruppo I.V.A. 02886650346, capitale sociale Euro 4.386.000,00 (quattromilionitrecentottantaseimila virgola zero zero) interamente versato, in persona di FANTIN LUCA, nato a Treviso il 13 marzo 1979, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministratore della società, domiciliato per la carica presso la sede sociale, autorizzato a questo atto in virtù di delibera dell'Assemblea dei soci in data

e di delibera del Consiglio di Amministrazione in data

la società "NATURLANDIA S.N.C. DI BUCCI STEFANO E BENTINI GIOVANNI" con sede in Faenza al corso Mazzini n. 102, codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Ravenna 00344660394, in persona di

in qualità di socio amministratore e legale rappresentante della società, domiciliato per la carica presso la sede sociale;

PREMESSO

- che in data 1 gennaio 2018 è entrata in vigore la nuova Legge Urbanistica Regionale n. 24 del 21 dicembre 2017;

- che detta normativa ha introdotto la facoltà per le Amministrazioni Comunali di dare attuazione alle previsioni del PSC tramite approvazione di accordi operativi ai sensi dell'art. 38 della predetta legge, previa delibera di indirizzo del Consiglio Comunale preceduta dalla raccolta di manifestazioni di interesse da parte dei soggetti interessati;
- che l'Unione della Romagna Faentina ha attivato tale procedura con Delibera n. 8 del 30 gennaio 2019 con la quale è stato approvato uno schema di avviso pubblico finalizzato alla raccolta delle manifestazioni di interesse ai sensi dell'art. 4 comma 3 della L.R. 24/2017, corredato da "Criteri per la selezione e valutazione delle manifestazioni di interesse dei privati da attuare con accordi operativi";
- che la società "NATURLANDIA S.N.C. DI BUCCI STEFANO E BENTINI GIOVANNI" ha aderito, presentando in data 17 maggio 2019 con prot. n. 34958 una proposta di intervento per dare immediata attuazione a parte delle previsioni del PSC riferite all'Ambito 02 "via Sant'Orsola - via Emilia" su parte del terreno di sua proprietà, prevedendo un intervento a carattere residenziale coinvolgendo un St pari a circa mq. 26.000,00 (ventiseimila virgola zero zero) mq. con la realizzazione di opere pubbliche di livello strategico delineate dal PSC quali:
 - l'allargamento a ml. 6,50 (sei virgola cinquanta) della sede stradale del tratto della via Sant'Orsola, compresa la parte non pertinente l'Ambito 02 che corre dall'incrocio con la via Celle

la società "NATURLANDIA S.N.C. DI BUCCI STEFANO E BENTINI GIOVANNI" intende acquistare dette strisce di terreno, finalizzate all'allargamento della via Sant'Orsola, al fine di cederle successivamente al Comune di Faenza;

TUTTO CIO' PREMESSO

CONVENGONO

ARTICOLO 1

La "SOCIETA' AGRICOLA LE CICOGNE S.R.L.", come sopra rappresentata,

PROMETTE DI VENDERE

alla società "NATURLANDIA S.N.C. DI BUCCI STEFANO E BENTINI GIOVANNI" che, come sopra rappresentata, promette di acquistare per sé e/o per persona o persone da nominare, società e/o enti, con facoltà di effettuare la nomina fino alla stipula del contratto definitivo, la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari in Faenza alla via Sant'Orsola e precisamente:

- strisce di terreno, in fregio alla via Sant'Orsola, costituenti l'allargamento della predetta strada, della superficie di circa mq. 4.167 (quattromilacentosessantasette), evidenziate con colore rosso nell'elaborato grafico che si allega al presente atto sotto la lettera "A", confinanti con restante proprietà della società promittente venditrice,

Riportate al Catasto Terreni del Comune di Faenza con i seguenti

all'incrocio con la via Graziola, con la cessione di una fascia di terreno di profondità minima pari a ml. 5 (cinque) ad essa fiancheggiante per consentire la futura realizzazione della pista ciclopedonale;

-- l'estensione della fognatura nera fino all'area di intervento con doppia tubazione per consentire l'allaccio anche al vicino complesso residenziale esistente esterno al perimetro dell'Ambito 02 di PSC;

- che la manifestazione di interesse così avanzata dalla società "NATURLANDIA S.N.C. DI BUCCI STEFANO E BENTINI GIOVANNI" è stata ritenuta coerente con gli obiettivi strategici di natura ambientale e territoriale e, pertanto, approvata dall'Unione della Romagna Faentina con Delibera del Consiglio n. 2 in data 28 febbraio 2020, autorizzando la proposta dell'Accordo Operativo;

- che le strisce di terreno per l'allargamento della via Sant'Orsola sono di proprietà della "SOCIETA' AGRICOLA LE CICOGNE S.R.L.", in virtù di conferimento a rogito Notaio Bergamini di Faenza in data 24 settembre 1998, rep. n. 36.570, trascritto a Ravenna il 12 ottobre 1998 reg. part. 9221 e di successivo atto di cambio di denominazione a rogito Notaio Errani di Faenza in data 27 novembre 2008, rep. n. 12.097/4.957, trascritto a Ravenna il 17 dicembre 2008 reg. part. 15881;

- che, pertanto, al fine di presentare all'Unione della Romagna Faentina l'Accordo Operativo, attuativo dell'Ambito 02 del PSC,

dati:

- fol. 144, p.lle 122 (parte) - 137 (parte) - 138 (parte) - 139 (parte) - 140 (parte) - 141 (parte) - 167 (parte) - 168 (parte)
- 170 (parte) - 171 (parte) - 228 (parte);
- fol. 145, p.lla 114 (parte).

Il frazionamento catastale verrà redatto a cura e spese della società promittente acquirente, prima della stipula dell'atto definitivo di compravendita.

ARTICOLO 2

La promessa di vendita comprende i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze, servitù (attive e passive) risultanti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza, ivi comprese:

- servitù di elettrodotto trascritta a Ravenna il 7 aprile 1981 art. 3409 a favore di ENEL, gravante le originarie p.lle 22, 92, 23, 95, 43 del fol. 144;
- servitù di metanodotto trascritta a Ravenna il 29 aprile 1983 art. 3353 a favore della Società Petrolifera Italiana S.p.a., gravante le originarie p.lle 21 e 16 del fol. 144;
- servitù di elettrodotto trascritta a Ravenna il 9 luglio 1988 art. 6295 a favore di Enel, gravante l'originaria p.lla 92 del fol. 144,

per quanto possano riguardare i cespiti in oggetto.

La "SOCIETA' AGRICOLA LE CICOGNE S.R.L.", come sopra rappresentata, conferisce mandato alla società "NATURLANDIA S.N.C. DI BUCCI STEFANO E BENTINI GIOVANNI" affinché

quest'ultima, in nome e per conto di essa società mandante, sottoscriva la convenzione edilizia nei confronti dell'Unione della Romagna Faentina per l'attuazione dell'accordo operativo relativo all'Ambito 02 "via Sant'Orsola", relativamente all'allargamento di via Sant'Orsola, nonché tutta la documentazione tecnica, urbanistica, catastale finalizzata a tale intervento.

In relazione a quanto previsto dalla vigente normativa edilizia ed urbanistica, la società promittente venditrice si impegna ad esibire alla stipula dell'atto definitivo di compravendita il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche relative alla zona oggetto di questo atto.

ARTICOLO 3

Il prezzo è stato convenuto, a misura, in Euro 6,50 (sei virgola cinquanta) al metro quadro.

A) Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero) sono stati pagati dalla parte promittente acquirente alla parte promittente venditrice a titolo di caparra confirmatoria mediante assegno

b) Euro 20.000,00 all'occupazione area per inizio lavori e allargamento strada;

c) saldo entro Dicembre 2022 fine lavori e frazionamento.

Di detta somma la parte promittente venditrice rilascia quietanza, salvo il buon fine dell'indicato pagamento. Le parti,

in caso di adempimento, si riservano la facoltà di optare, ai sensi dell'art. 1385 c.c., per la restituzione della caparra confirmatoria o per la sua imputazione alla prestazione dovuta.

B) il saldo, ovvero la diversa somma che fosse dovuta dalla parte promittente acquirente a seguito dell'esercizio dell'opzione indicata alla precedente lettera A), sarà pagato, senza aggravio di interessi, alla stipula dell'atto definitivo di compravendita che sarà redatto presso lo studio del Notaio Gargiulo di Faenza entro il

ARTICOLO 4

Il possesso del cespite oggetto della presente promessa di vendita, libero da persone o cose, sarà conseguito dalla parte promittente acquirente al momento della stipula del contratto definitivo talchè, da quel giorno, essa ne godrà i frutti e ne sopporterà i relativi oneri.

ARTICOLO 5

La parte promittente venditrice, sin da oggi, garantisce la parte promittente acquirente da ogni ipotesi di evizione, sia totale sia parziale, dichiarando all'uopo che sull'immobile promesso in vendita non gravano garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramenti o da sequestri, privilegi, oneri e diritti reali o personali che ne diminuiscono il pieno godimento e la libera disponibilità, ad eccezione di quanto innanzi indicato.

Garantisce, inoltre, di essere in regola col pagamento di

qualsiasi onere, imposta (diretta o indiretta) e tassa comunque afferente il cespite in oggetto, impegnandosi a corrispondere quelle eventualmente dovute fino alla stipula dell'atto definitivo, anche se accertate o iscritte a ruolo in epoca successiva a tale data.

In ordine alla provenienza, la parte promittente venditrice dichiara di essere divenuta proprietaria del cespite oggetto di questo atto in virtù dei titoli indicati in premessa.

ARTICOLO 6

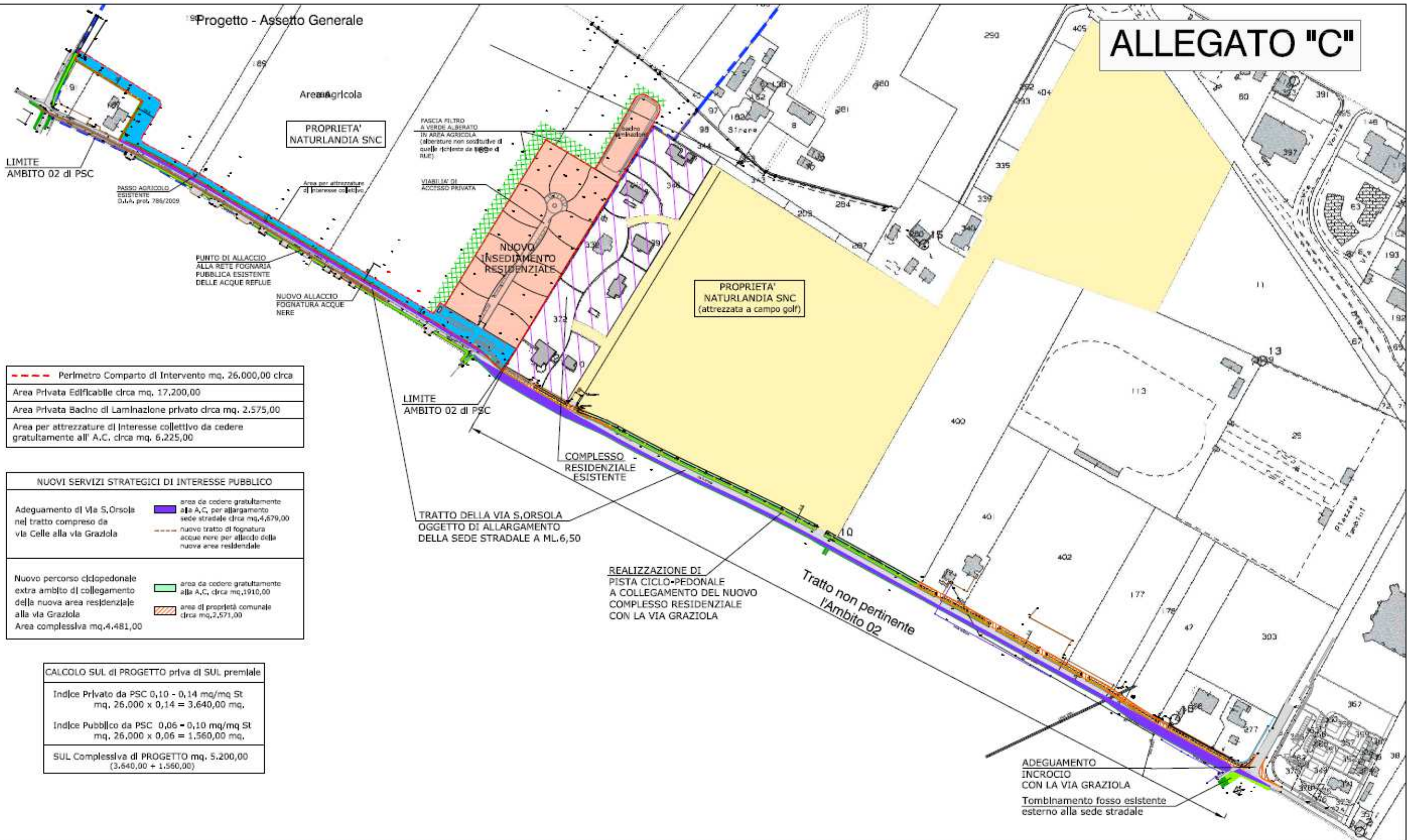
Le spese del presente atto e dell'atto definitivo saranno a carico della parte promittente acquirente.

Le parti convengono che il presente contratto preliminare sia sottoposto alle formalità della registrazione e della trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Faenza,

ALLEGATO "C"

1° Progetto - Assetto Generale



Perimetro Comparto di Intervento mq. 26.000,00 circa
Area Privata Edificabile circa mq. 17.200,00
Area Privata Bacno di Laminazione privato circa mq. 2.575,00
Area per attrezzature di Interesse collettivo da cedere gratuitamente all' A.C. circa mq. 6.225,00

NUOVI SERVIZI STRATEGICI DI INTERESSE PUBBLICO	
Adeguamento di Via S.Orsola nel tratto compreso da via Celle alla via Graziola	<ul style="list-style-type: none"> area da cedere gratuitamente alla A.C. per allargamento sede stradale circa mq.4.579,00 nuovo tratto di fognatura acque nere per allaccio della nuova area residenziale
Nuovo percorso ciclopedonale extra ambito di collegamento della nuova area residenziale alla via Graziola	<ul style="list-style-type: none"> area da cedere gratuitamente alla A.C. circa mq.1910,00 area di proprietà comunale circa mq.2.571,00
Area complessiva mq.4.481,00	

CALCOLO SUL di PROGETTO privo di SUL prelieve	
Indice Privato da PSC 0,10 - 0,14 mq/mq St	mq. 26.000 x 0,14 = 3.640,00 mq.
Indice Pubbico da PSC 0,06 - 0,10 mq/mq St	mq. 26.000 x 0,06 = 1.560,00 mq.
SUL Complessiva di PROGETTO mq. 5.200,00 (3.640,00 + 1.560,00)	

ALLEGATO "D"



ALLEGATO "E"

Planimetria Individuazione Standard Urbanistici
scala 1:1000

LEGENDA

- Perimetro Comparto di Intervento circa mq. 24.000
- Area privata Edificabile mq. 17.200,00
- Area privata a lamirazione mq. 2.575,00
- STANDARD PUBBLICO mq. 6.101,78
 - Parcheggio Pubblico Alberato (mq. 609,31+539,65) = mq. 1.148,96
 - Attrezzatura di Interesse Collettivo = mq. 4.952,82
- Viabilità Pubblica di accesso al comparto circa mq. 123,22



STANDARD URBANISTICI 30mq / 100mc

S.U.L. Complessiva mq. 5.200,00
 Ipotesi Volumetrica mc. 16.120,00
 (5.200x3,10)

Calcolo Standard da reperire:
 $16.120,00 \times 30mq/100mc = mq. 4.836,00$

FASI DI LAVORAZIONE	MESI																				TEMPISTICHE MASSIME		
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Entro 5 anni dalla data di stipula dell'Accordo Operativo	Entro 10 anni dalla data di stipula dell'Accordo Operativo
Stipula dell'Accordo Operativo	■																						
Indagini Archeologiche preventive		■																					
Bonifica bellica		■																					
Inizio lavori/accantieramento			■																				
Direzione Lavori			■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Collaudo in corso d'opera			■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Opere pubbliche connesse all'adeguamento di Via S. Orsola (Stralcio A)			■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
Opere pubbliche per realizzazione di percorso ciclopedonale extra ambito (Stralcio A)			■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
Opere pubbliche interne al comparto di intervento (verde - parcheggio) Stralcio B			■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
Fine lavori con deposito del documento di collaudo per opere pubbliche Stralcio A																			■	■	■	■	■
Cessione gratuita all'A.C. delle opere ed aree pubbliche pertinenti lo Stralcio A																			■	■	■	■	■
Fine lavori con deposito del documento di collaudo per opere pubbliche Stralcio B																				■	■	■	■
Cessione gratuita all'A.C. delle opere ed aree pubbliche pertinenti lo Stralcio B																				■	■	■	■
Opere di urbanizzazione private interne al comparto di intervento					■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
Fine lavori con cessione opere realizzate in una o più unità facenti parte il patrimonio ERP comunale e/o cessione di una o più unità abitative		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Vendita lotti	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Costruzione edifici					■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■