

Comune di Faenza

Provincia di Ravenna

PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART. 53, COMMA 1,
LETTERA B) DELLA DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL
TERRITORIO 24/2017 PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI
AMPLIAMENTO DELL'INSEDIAMENTO PRODUTTIVO SCUDERIA ALPHA
TAURI S.P.A.
Area compresa tra via Convertite e via della Boaria,
a Faenza (RA)

LA COMMITTENZA

S C U D E R I A
ALPHATAURI

Scuderia AlphaTauri S.p.A
Via Boaria n. 229
48018 Faenza (RA) – Italy
P.IVA IT00212230395

Tel: +39 0546 696111

SPAZIO PER PROTOCOLLO U.T.

PROGETTO INTEGRATO


ingegneria e pianificazione

Ing. Stefano Neri

PROGETTAZIONE IMPIANTI ELETTRICI

E.S.I. Project Studio tecnico Associato

Per. Ind. Marco Samorini

PROGETTAZIONE IMPIANTI MECCANICI

Studio INGCLIMA S.r.l.

Ing. Filippo Borrini

VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Studio AIRIS S.r.l.

Dott. Geol. Valeriano Franchi

ART.53 DELLA L.R. 24/2017

TITOLO ELABORATO

BOZZA DI CONVENZIONE

REV	DATA	DESCRIZIONE	REDAZIONE	CONTROLLATO	APPROVATO
00	15.09.2023	EMISSIONE	LG	SR	SN

SCALA

TAVOLA

PU.RT.03

Procedimento Unico art. 53 comma 1 lett. b della L.R. 24/2017 e s.m.i.

“Progetto di ampliamento dell’insediamento produttivo Scuderia Alpha Tauri S.p.a. in area compresa tra via Convertite e via della Boaria a Faenza (RA)”

CONVENZIONE

(ai sensi dell’art. 11 della Legge 241/1990 e s.m.i.)

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

- COMUNE DI FAENZA, con sede in Faenza (RA) Piazza del Popolo n.31 (Codice Fiscale 90028320399 e Partita IVA 02517640393), in persona del DIRIGENTE del Settore Territorio dell’Unione della Romagna Faentina con sede in Faenza (RA) piazza del Popolo n. 31 (Codice Fiscale 90028320399 e Partita IVA 02517640393), Arch. Lucio Angelini, domiciliato per la carica presso la sede dell’Unione della Romagna Faentina (Ente cui sono state conferite le funzioni relative la Pianificazione Urbanistica, la Partecipazione alla Pianificazione Territoriale di livello sovracomunale, la gestione dell’attività edilizia residenziale del COMUNE DI FAENZA secondo la Convenzione del 28 dicembre 2015 rep. 340), autorizzato a questo atto in nome e per conto dell’Unione della Romagna Faentina in virtù della sua qualifica, dei poteri a lui derivanti dallo statuto del Comune, dal decreto del Presidente dell’Unione della Romagna Faentina n. 19 del 20 dicembre 2021 (ai sensi dell’art. 107 del D.Lgs n. 267 del 18 agosto 2000) e dalla deliberazione n. 27 del 10 marzo 2016 della giunta dell’Unione della Romagna Faentina, ed in conformità alle deliberazioni del Consiglio Comunale n..... in data e del Consiglio dell’Unione della Romagna Faentina n..... del già esecutive;

e dall’altra parte:

- Ditta Scuderia Alpha Tauri S.p.a con sede in Faenza (RA) via Boaria n. 229 (Codice Fiscale e Partita 00212230395), in persona del legale rappresentante, sig. _____ domiciliato per la carica presso la sede legale, in virtù della sua qualifica, dei poteri derivanti dall’atto di nomina del _____ di seguito anche denominato “Soggetto Attuatore” intendendo come tale anche ogni futuro avente causa;

PREMESSO

- a. che con riferimento alla planimetria “ALLEGATO A”, parte integrante del presente atto previa revisione e sottoscrizione delle parti, la ditta “Scuderia AlphaTauri S.p.a.” risulta proprietaria del terreno ubicato tra via della Boaria e via Convertite nel Comune di Faenza e registrato al Catasto Terreni del Comune di Faenza al foglio 82, particella 312 per una superficie catastale di 14.204,00 mq (quattordicimiladuecentoquattro/00) di cui su una porzione identificata dal perimetro rosso si attua il procedimento art.53;
- b. Che la ditta “Scuderia AlphaTauri S.p.a.” è divenuta proprietaria dei terreni di cui alla precedente lettera a) in virtù del seguente atto di trasferimento:

Comune di Faenza

SCUDERIA ALPHA TAURI S.p.A. – Procedimento Unico art. 53 della L.R. 24/2017

BOZZA DI CONVENZIONE

- atto di compravendita a rogito Notaio _____ scritto al ruolo dei Notai presso il Collegio Notarile del Distretto di Ravenna, registrato a Faenza (RA) in data _____ al n. _____ e trascritto a Ravenna il _____ n. _____ R.G. e n. _____ R.P.;
- c. Che la ditta "Scuderia AlphaTauri S.p.a." ha presentato in data ... / ... / (Prot. SUAP), domanda per la trasformazione del terreno di cui al precedente punto a) tramite l' estensione dell'area dello stabilimento di proprietà Scuderia AlphaTauri S.p.a. per la realizzazione di nuovi posti auto e dell'impianto tecnologico Fuel Cell in variante agli strumenti di pianificazione urbanistica per cui è stato attivato Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 comma 1 lettera b) della Legge Regionale "Disciplina Regionale sulla tutela e l'uso del Territorio 21 dicembre 2017, n.24;

CONSIDERATO CHE

- d. il Soggetto Attuatore dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e di conseguenza di essere in grado di assumere senza riserve tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione redatta ai sensi dell'art. 11 della Legge 241/1990 e nel rispetto delle norme contenute nel D.Lgs 50/2016 e s.m.i., ove applicabile;
- e. l'importo dei lavori da eseguire è inferiore alla soglia comunitaria e, come tale, soggetto all'applicazione dell'art. 36 del D.Lgs 50/2016 e s.m.i.;
- f. la superficie privata potrà subire lievi modificazioni finalizzate ad una migliore organizzazione degli spazi, ad un più razionale utilizzo degli impianti senza modificare la presente convenzione; tali modificazioni potranno essere valutate ed approvate con semplice titolo abilitativo e/o altro provvedimento amministrativo a norma di Legge;
- g. con riferimento alla planimetria "ALLEGATO A", i terreni sopra descritti alla precedente lettera a) sono destinati nel Regolamento Urbanistico ed Edilizio comunale vigente come segue:
- Foglio 82 Particella 312: art. 5.3 "Ambito per nuovi insediamenti produttivi sovracomunali misto di riqualificazione";
- h. In riferimento all'applicazione del contributo straordinario ai sensi della DAL 186/2018 il proponente ha presentato apposita documentazione allegata al Procedimento Unico con prot. N. del .../.../.....; Il comune fa riserva di verificarne le risultanze.
- i. il Comune di Faenza, in caso di mancata attuazione di tutti gli interventi, si riserva la possibilità di riportare la configurazione degli strumenti urbanistici variati, alla situazione preesistente la Variante approvata nell'ambito del Procedimento Unico;
- j. in caso di mancata attuazione di uno solo degli interventi, senza compromettere l'originarietà del progetto, il Soggetto attuatore si riserva di depositare Agibilità parziale per quanto completato nel rispetto del Procedimento Unico approvato e riservandosi il completamento in futuro dell'intero intervento;
- k. il Soggetto attuatore ha proposto, nell'ambito del progetto per l'estensione dell'area a servizio dello stabilimento esistente in area contigua:

- di trasformare il terreno agricolo non coltivato in parcheggio aumentando l'impermeabilità dell'area;
- al fine di rispettare quanto stabilito dall'art. 26 comma 3 lettera a) "Riduzione dell'impatto edilizio" della Tav. P2 Norme di Attuazione il calcolo della percentuale di superficie permeabile richiesta sulla superficie territoriale dell'area di intervento;
- La destinazione d'uso acquisita dall'area sarà solo destinata alla realizzazione di posti auto e viabilità annessa ad essi e l'installazione di impianti e reti tecnologiche aventi lo scopo di migliorare l'efficienza energetica a servizio degli stabilimenti;
- In merito a quanto stabilito dal Titolo III all'art. 75/11 "Particolari modalità di calcolo dell'indice di piantumazione di alberi ad alto fusto negli ambiti produttivi" della Tav. P5 Attività edilizia e procedimenti non si prevede la piantumazione di alberi ad alto fusto in quanto l'intervento non genera aumento di Superficie Utile e la fascia di mitigazione a verde viene posizionata solo lungo il confine ad ovest;
- In riferimento alla Tav. 4C.07 "Aspetti condizionanti" Tutele: sicurezza del territorio, lungo la fascia di rispetto imposta dal Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale per la presenza del canale Cantrighetto secondo è possibile la sola piantumazione di specie che presentano un apparato radicale superficiale e poco sviluppato.

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

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

Art. 1 PREMESSE E CONSIDERAZIONI

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

Art. 2 OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE E DELLA PROPRIETÀ

Con riferimento agli elaborati progettuali costitutivi del procedimento art. 53 LR 24/2017 e s.m.i. in oggetto, il Soggetto

Attuatore:

1. si impegna e si obbliga per sé e per i propri aventi causa alla cessione delle aree per Dotazioni Territoriali con i seguenti riguardi:
 - L'area sarà destinata completamente a parcheggio pubblico nella quantità minima di 850,50 mq;
 - inoltre si impegna e si obbliga per sé e per i propri aventi causa, a cedere gratuitamente al Comune di Faenza e frazionare ai fini dell'approvazione del collaudo e senza alcun onere per lo

stesso, le aree destinate a divenire pubbliche (Foglio 82 – Mappale da definire, porzione della p.lla 312, circa 911,00 mq) - Area individuata nella tav. allegata "ALLEGATO C".

- L'avvio di tutti gli interventi che interessano aree pubbliche (area extra ambito individuata nella tav. allegata "ALLEGATO C") dovrà essere preventivamente concordato con i competenti servizi PM e LLPP dell'URF, anche per valutare e limitare i possibili disagi alla viabilità pubblica esistente.
- 2. inoltre il Soggetto Attuatore si impegna e si obbliga per sé e per i propri aventi causa alla sola realizzazione di parcheggi ed impianti tecnologici atti principalmente al miglioramento energetico dello stabilimento Alpha Tauri S.p.a. ed eventualmente al servizio di altri insediamenti produttivi previo contratto tra privati
- 3. si impegna e si obbliga per sé e per i propri aventi causa a mantenere la superficie fondiaria (Area individuata nella tav. allegata "ALLEGATO C") del lotto priva di capacità edificatoria con l'eccezione nella realizzazione di impianti atti alla produzione di energia indipendente allo scopo di limitare i consumi energetici degli edifici
- 4. si impegna e si obbliga per sé e per i propri aventi causa a rispettare la permeabilità minima del 30% calcolata sulla Superficie Territoriale, con un minimo di 1.701,00 mq di area da destinare a verde profondo.
- 5. il Soggetto Attuatore si impegna e si obbliga altresì per sé e/o per i propri aventi causa ad assumere integralmente a proprio carico gli oneri relativi all'esecuzione dei lavori per le opere di cui al punto 1, i quali dovranno essere eseguiti in base ai dettati e dettagli costruttivi indicati nelle planimetrie allegata ai progetti autorizzati nonché ai pareri rilasciati dagli Enti/Società, nonché le relative opere extra ambito da effettuare su area pubblica.
- 6. Il Soggetto Attuatore si impegna e si obbliga per sé e/o propri aventi causa a mantenere la esclusiva funzione dell'area destinata a Superficie fondiaria risultando rispettati i minimi richiesti per le Dotazioni Territoriali, così come previsto all'interno della L.R. 24 marzo 2000, n. 20.
- 7. si impegna e si obbliga per sé e per i propri aventi causa alla realizzazione dell'attraversamento pedonale in area extra ambito per il collegamento tra il parcheggio oggetto di intervento e lo stabilimento "Scuderia Alpha Tauri" (Area individuata nella tav. allegata "ALLEGATO C").
- 8. si impegna e si obbliga per sé e per i propri aventi causa alla piantumazione di fascia di mitigazione a verde lungo il confine con la strada privata di via della Boaria.
- 9. si impegna e si obbliga per sé e per i propri aventi causa ad ottemperare la fascia di rispetto di almeno 5 metri per parte con il divieto inderogabile di piantumazione di alberi ad alto fusto su tutta l'area indicata nelle Tavole Tutele e Vincoli del PSC ed allo sviluppo dell'intervento successivamente al rilascio di parere positivo del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale.

Art. 3 VALIDITA' DELLA CONVENZIONE E TEMPI DI ATTUAZIONE DELLE OPERE

Le opere relative alla trasformazione dell'area in oggetto, comprese quelle private, devono essere realizzate nei termini di validità del relativo titolo edilizio con possibilità di un'unica proroga. Le tempistiche per la comunicazione di inizio lavori dovranno essere coerenti con quanto sopra.

Il collaudo favorevole dell'attraversamento pedonale in area già pubblica di via della Boaria e via Convertite, nonché delle opere previste sulle aree in cessione, potranno avvenire solo successivamente la registrazione della presente convenzione e soggette a validazione da parte del Settore LLPP.

La cessione delle aree, previa validazione del suddetto collaudo da parte del Settore LLPP, deve avvenire entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data di registrazione della presente, salvo prolungamento dei tempi per cause non imputabili alla parte privata.

Tutte le opere sopradescritte, alla data di registrazione della presente, potranno iniziare prima dell'eventuale deposito di tutta la documentazione servente alla comunicazione di avvio dei lavori per la parte di Superficie Fondiaria e comunque previa comunicazione dell'impresa esecutrice dei lavori.

Art. 4 VARIANTI AL PROGETTO

Il Soggetto Attuatore potrà effettuare varianti al progetto di trasformazione dell'area in oggetto entro i termini e i limiti indicati nel titolo edilizio abilitativo. In fase attuativa, sono ammesse esclusivamente varianti al progetto approvato che, fermi restando i parametri urbanistici e le procedure di legge, rientrino nelle fattispecie delle "varianti non essenziali" ai sensi della L.R. 23/2004 e s.m.i. e che si limitino ad aspetti urbanistici che non contrastano con le condizioni formulate nell'ambito del Procedimento Unico art. 53 L.R. 24/2017.

Art. 5 COLLAUDI

Il collaudo delle opere sulle aree da cedere all'uso pubblico sarà effettuato anche in corso d'opera, da un libero professionista abilitato che sarà incaricato dall'Amministrazione e scelto collegialmente tra la stessa e il Soggetto Attuatore, tra una terna di nominativi che il Soggetto Attuatore potrà richiedere agli Ordini professionali o tra una lista di professionisti che potrà essere fornita dall'Amministrazione. Le spese professionali ed ogni altro onere per il collaudo sono a carico del Soggetto Attuatore.

Solo fino alla data di collaudo/cessione delle aree ed opere pubbliche, il Soggetto Attuatore si impegna e si obbliga per sé e/o per propri aventi causa a garantire la manutenzione, l'efficienza e la sicurezza delle aree pubbliche, sollevando l'Amministrazione da ogni responsabilità al riguardo.

Durante i lavori il Soggetto Attuatore si impegna a mantenere tutta l'area di cantiere in adeguate condizioni di decoro e sicurezza.

Qualora trascorrono più di sei mesi dalla data di collaudo senza aver perfezionato l'acquisizione delle aree pubbliche per cause imputabili alla proprietà privata, sarà necessaria una verifica dello stato manutentivo delle opere realizzate.

La documentazione inerente il collaudo delle opere poste su suolo già pubblico dovrà contemplare l'aggiornamento dell'identificazione catastale.

All'esito del collaudo si procederà alla identificazione catastale delle aree da cedere previa redazione del tipo mappale ove verrà attribuito un mappale apposito per porzionare l'attuale p.lla 312, esso sarà comunque condiviso ed approvato dall'Amministrazione Comunale in concomitanza con quanto descritto nella presente.

Art.6 CONTRIBUTO STRAORDINARIO

- Essendo l'intervento riguardante la realizzazione di parcheggi pubblici e parcheggi pertinenziali che concorrono in modo autonomo, alla formazione dei Valori di mercato ed essendo escluso dall'applicazione della Legge n.122/1989 o di altra normativa speciale in quanto il Soggetto Attuatore ha già la sua ordinaria dotazione.
- Essendo la trasformazione del lotto al termine dei lavori priva di capacità edificatoria e con unica destinazione d'uso a parcheggio ed installazione di impianti tecnologici per la produzione di energia pulita. Non generando l'intervento contributi ed oneri di urbanizzazione così come descritto all'interno del Testo Coordinato DAL 186/2018.

La valutazione del Contributo Straordinario di cui all'art.30, comma 3, lettera f), della L.R. n. 15/2013 (attuativo dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter), del D.P.R. n. 380/2001) da corrispondere al Comune di Faenza, viene computato utilizzando il Valore di Trasformazione, sottraendo quindi al Valore post-operam il Valore ante-operam ed i relativi costi di realizzazione.

L'importo da corrispondere al Comune di Faenza, da parte del Soggetto Attuatore e/o per propri aventi causa, ammonta complessivamente ad Euro 8.750,00 (ottomilasettecentocinquanta/00). Il Soggetto Attuatore si impegna per sé e/o per propri aventi causa al pagamento dell'importo sopra indicato successivamente la registrazione e la trascrizione del presente atto, comunque prima dell'avvio dei lavori.

Qualora l'accertamento dell'effettiva spesa sostenuta dal Soggetto attuatore determini un importo diverso da quello stabilito si procederà a conguaglio mediante versamento del Soggetto attuatore al Comune, in caso di importo inferiore. Nulla è dovuto dal Comune in caso contrario. I rapporti di conguaglio avverranno unicamente tra il Comune ed il Soggetto attuatore firmatario della presente o suo diretto avente causa.

Art. 7 GARANZIE

A garanzia di tutti gli obblighi assunti e descritti nella presente Convenzione, il Soggetto Attuatore, per sé e/o propri aventi causa, deposita presso l'Amministrazione Comunale, all'atto di stipulazione della presente Convenzione, dovrà produrre la seguente fideiussione bancaria e/o assicurativa (agenzia assicurativa riconosciuta a livello nazionale) a prima e semplice richiesta e con la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale,

- fideiussione di un importo complessivo di Euro (...../.....) compresa IVA 10% (dieci per cento) e delle prove di collaudo (come da quadro economico) a garanzia del costo integrale delle opere pubbliche (realizzazione di parcheggio pubblico come evidenziato nell'elaborato All. B). La fideiussione dovrà espressamente prevedere la rinuncia alle eccezioni di cui all'art. 1945 del Codice Civile.

Comune di Faenza

SCUDERIA ALPHA TAURI S.p.A. – Procedimento Unico art. 53 della L.R. 24/2017

BOZZA DI CONVENZIONE

Tale fideiussione di Euro (...../.....) dovrà rimanere valida ed operante fino alla data di stipulazione dell'atto di cessione gratuita delle aree pubbliche di cui al precedente art. 2, previo collaudo favorevole validato.

Detta garanzia fideiussoria potrà essere escussa dal Comune di Faenza in caso di mancata esecuzione delle opere di cui all'art. 2, in caso di esecuzione di opere non collaudabili, mancata cessione delle aree e nel caso di mancato rispetto di ogni ulteriore obbligo previsto dal presente atto.

Ferme restando le sanzioni previste dalle vigenti disposizioni normative in materia urbanistica ed edilizia, per ogni altra inosservanza a quanto riportato nella presente convenzione, il Soggetto Attuatore per sé e/o propri aventi causa dovrà corrispondere al Comune di Faenza, a titolo di penale, una somma rapportata al costo complessivo delle opere la cui esecuzione risulta garantita con la fideiussione sopracitata, secondo le seguenti percentuali:

- 10% (dieci percento) - mancata cessione delle aree ed opere di urbanizzazione elencate all'art. 2 entro i termini stabiliti dalla presente convenzione;
- 5% (cinque percento) - mancato rispetto dei termini previsti dal presente atto (eccetto cause non imputabili al proponente);
- 5% (cinque percento) - mancata esecuzione, entro 1 (un) anno dall'eventuale collaudo non favorevole, dei lavori necessari al fine di ottenere il collaudo positivo delle opere di urbanizzazione;
- 5% (cinque percento) - mancato rispetto di ogni altro obbligo previsto dal presente atto;
- seconda fideiussione, a garanzia di queste sanzioni è stata presentata una fideiussione bancaria e/o assicurativa a prima richiesta e con esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale di Euro (...../.....) pari a circa al 10% (dieci percento) dell'importo complessivo delle opere garantite sarà svincolata all'avvenuta cessione delle aree al Comune.

Detta/e garanzia/e fideiussoria/e è/sono stata/e rilasciata/e da imprese bancarie e/o assicurative che risponde/ono ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata/e dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del D.Lgs 385/1993, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del D.Lgs 58/1998 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

La/e garanzia/e fideiussoria/e prevede/ono espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro trenta giorni a semplice richiesta scritta dell'Ente garantito.

Il mancato pagamento del premio non potrà essere opposto in nessun caso all'Ente garantito.

Art. 8 SPESE – TASSE – TRASCRIZIONE

Ogni spesa relativa al presente atto, come ogni altra incombenza fiscale se ed in quanto dovuta, sono a totale carico della Società "Scuderia AlphaTauri s.p.a." e/o altri aventi causa;

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

Comune di Faenza

SCUDERIA ALPHA TAURI S.p.A. – Procedimento Unico art. 53 della L.R. 24/2017

BOZZA DI CONVENZIONE

Il presente atto impegna immediatamente la Società “Scuderia AlphaTauri s.p.a.” verso il Comune di Faenza e verrà registrato e trascritto a spese della stessa Società.

Art. 9 CONTROVERSIE

In caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla immediata risoluzione della convenzione nei confronti dei destinatari del provvedimento “prefettizio”;

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

