

**BOZZA CONVENZIONE URBANISTICA
RELATIVA AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
PER L'ATTUAZIONE DELLA SCHEDA DI PRG 129 "AREA VIA BISAUURA"**

Redatta ai fini ed effetti dell'art. 28/bis del DPR 380/01 s.m.i

Ex Art. 18 L.R. 47/78, art. 31 L.R. 20/2000 s.m.i.

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

- COMUNE DI FAENZA con sede a Faenza (RA) in Piazza del Popolo n. 31, Codice Fiscale e Partita Iva 00357850395, in persona di LUCIO ANGELINI, Architetto, nato a Rimini (RN) il 03/01/1964, in qualità di Dirigente del Settore Territorio, domiciliato per la carica presso la sede di Faenza, Via Zanelli n. 4, autorizzato a questo atto in nome e per contro dell'Ente stesso come da incarico conferito con Decreto del Presidente dell'Unione della Romagna Faentina n. 27/2019 (ai sensi dell'Art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000);
- Società "LEVEL 11 Srl" con sede legale in Ravenna (RA) in viale Della Lirica n. 35, capitale sociale € 100.000,00 interamente versato ed esistente, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Ravenna 02508970395 in persona di DANILO DONATI nato a Faenza (RA) il 02/07/1960 nella qualità di Amministratore Unico e quindi legale rappresentante della Società, domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene nel presente atto in qualità di "Soggetto Attuatore":
- GIUSEPPE GADDONI nato a Faenza (RA) il 09/07/1963 con domicilio anche fiscale in Faenza (RA) via Bisaura 5, CF. GDDGPP63L09D458Y
Che interviene non in qualità di Soggetto Attuatore del presente Piano Particolareggiato e dei relativi lavori di urbanizzazione, ma per l'esclusiva condizione di proprietario di un'area con edifici ex colonici, interclusa, già stralciata dalla restante Scheda n. 129, recintata e soggetta a verde privato, come da SCIA n. 64961 del 12/08/2019 a firma del geom. Pietro Gentilini.

I medesimi, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto in conformità con quanto disposto dalla Delibera della Giunta Comunale di Faenza numero Del prot. n..... del

PREMESSO

- a) Che con riferimento alla planimetria "allegato A", parte integrante del presente atto, che identifica le aree interne al perimetro della Scheda n. 129 "Area via Bisaura", la soc. LEVEL 11 Srl (Soggetto Attuatore) risulta proprietaria del terreno ubicato in Faenza, via Bisaura angolo via Amerigo Vespucci distinto al Catasto Terreni del Comune di Faenza al Foglio 64 mappali 269, 301, 446, 443, 444, 445, 446, 447, 448 della superficie catastale complessiva di mq. 40.969,00, dei quali mq. 1.571,00 di superficie reale fanno parte della Scheda di PRG n. 7 "Polo Commerciale Faenza" Sub Comparto B, corrispondente al nuovo tracciato pubblico della via Bisaura (identificato con campitura arancione).
Internamente al perimetro della Scheda n. 129 "Area via Bisaura" insiste il terreno con fabbricati (identificato con tratteggio viola) di proprietà del Signore Giuseppe Gaddoni identificato al Catasto Terreni al foglio 64 mappale 262 della superficie catastale e reale pari a mq. 4.411; che pur non essendo soggetto attuatore del Piano Particolareggiato interviene nel presente atto

esclusivamente per presa visione e per il definitivo stralcio della propria area a verde privato dalla Scheda n. 129.

Conseguentemente l'area della Scheda di PRG n. 129 "Area via Bisaura" risulta di mq. 43.809 (superficie catastale) e mq. 44.053 (superficie reale).

b) Che con riferimento all'"Allegato A" l'area della Scheda di PRG n. 129 "Area via Bisaura" (tratteggio rosso) risulta di proprietà:

| | | |
|---|-------------------------|---------------------------------|
| - | Soc. LEVEL 11 Srl | mq. 39.398 (tratteggio azzurro) |
| - | Signor Giuseppe Gaddoni | mq. 4.411 (tratteggio viola) |

Totale Area Scheda di PRG n. 129 "Area via Bisaura" mq. 43.809 mq

Successivamente alla stipula della presente Convenzione le aree di cui al presente punto b) verranno attuate in completa autonomia dalle due proprietà, senza necessità di intervenire in maniera congiunta per la richiesta di qualunque atto amministrativo/edilizio;

c) Che il terreno descritto alla precedente lettera a) risulta gravato da servitù per il passaggio di impianti, consistenti in condotta fognaria interrata di pertinenza HERA, condotta CER, riportate graficamente nelle tavole di progetto allegate al presente Piano;

d) Che il terreno descritto alle precedenti lettere a) e b) inserito all'interno del perimetro identificato con tratteggio rosso nella planimetria "Allegato A", risulta regolato dal PRG96 e successive varianti secondo le disposizioni della Scheda n. 129 "Area via Bisaura" e dall'art. 12 delle Norme di Attuazione; il PSC vigente classifica tale area tra gli "Ambiti per nuovi insediamenti produttivi sovracomunali" di cui all'Art. 5.2 delle N.d.A.; infine il RUE vigente del Comune di Faenza approvato con Atto URF n. 11 del 31/03/2015, identifica l'area in oggetto come "Ambiti sottoposti a POC", regolati dall'art. 32.5 delle N.d.A.;

e) Che con Permesso di Costruire convenzionato n. 218/2010 e successivo PdC a completamento n. 55/2018 avente ad oggetto la realizzazione del tratto di viabilità strutturale di collegamento di cui alla Scheda di PRG n. 7 "polo Commerciale Faenza" sub comparto B, è stato realizzato il tratto stradale che consente di dare continuità all'intera via Bisaura. Tale tratto stradale già realizzato verrà ceduto all'Amministrazione Comunale a semplice richiesta.

f) Che la Regione Emilia Romagna ha approvato la nuova Legge Urbanistica di Governo del Territorio n. 24 del 21/12/2017 "Disciplina Regionale sulla tutela e l'uso del territorio" e s.m.i., i cui atti applicativi contengono direttive affinché le Convenzioni urbanistiche contemplino "tempi certi" di attuazione degli interventi in rapporto alla rilevanza e complessità degli stessi;

g) Che all'interno dell'area di proprietà Giuseppe Gaddoni descritta alla precedente lettera a) di mq. 4.411 è presente un nucleo abitativo costituito da tre fabbricati identificati dal RUE vigente come "Edifici di valore culturale – testimoniale" di cui all'Art. 6 delle N.d.A.; il Piano prevede lo stralcio definitivo di tutta l'area di proprietà identificandola come "Area a verde privato", in conformità ai seguenti titoli edilizi già intervenuti :

SCIA n. 64961 del 12/08/2019 a firma del geometra Pietro Gentilini con cui è stato ritagliato dalla restante area di Scheda e recintato il lotto di proprietà con accesso diretto da via Bisaura. L'accesso alla proprietà Gaddoni avviene da via Bisaura dallo storico ingresso dell'ex complesso rurale; sarà possibile prevedere un ulteriore ingresso carrabile attraverso le proprietà pubbliche confinanti nel rispetto delle norme di sicurezza della viabilità.

- h) Che in data 21/07/2020 prot. n. 53157 è stato presentato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativo alla Scheda n. 129 “Area via Bisaura” per la trasformazione urbanistica dell’area descritta alle precedenti lettere a) e b) completo di tutti gli elaborati;
- i) Che in data prot. n. è stata presentata una modifica al Piano Particolareggiato di cui al precedente punto h) a seguito del trasferimento di proprietà alla soc. LEVEL 11 Srl come atto Notaio Gentilini stipulato il e trascritto in data con N. Tale modifica in conformità alla L.R. 24/2017 costituisce una fisiologica esigenza di definire meglio i contenuti del progetto in conseguenza dell’aggiudicazione dell’area e del trasferimento di proprietà sopra evidenziato.
- l) Che a seguito delle varie richieste integrative/documentali pervenute di volta in volta da enti competenti ed organi comunali, sono state apportate modifiche agli elaborati progettuali presentati e di seguito elencati nella loro ultima versione :

Relazioni

- Tav. R.1 Relazione Illustrativa (Prot. Del.....)
- Tav. R.2 Norme Tecniche di Attuazione (Prot. Del.....)
- Tav. R.3 Relazione geologica (Prot. Del.....)
- Tav. R.4 Valutazione Previsionale di Clima Acustico (Prot. Del.....)
- Tav. R.5 Valutazione di Sostenibilità Ambientale (Prot. Del.....)
- Tav. R.5a Valutazione di Sostenibilità Ambientale Sintesi non Tecnica (Prot. Del.....)
- Tav. R.5b Studio del Traffico e analisi degli impatti sulla viabilità (Prot. Del.....)
- Tav. R.6 Computo Metrico Estimativo: Opere Pubbliche di Urbanizzazione primaria (Prot. Del.....)
- Tav. R.7 Bozza di Convenzione (Prot. Del.....)
- Tav. R.8 Ipotesi Calcolo Contributo di Costruzione (Prot. Del.....)
- Tav. R.9 Esito tavolo tecnico intersettoriale delle politiche comunali per la sicurezza urbana – seduta del

Architettonici

- Tav. A.1 Inquadramento
- Tav. A.2 Rilievo - Sezioni Ambientali
- Tav. A.2a Reti esistenti
- Tav. A.3 Relazione fotografica
- Tav. A.4 Planimetria di Progetto
- Tav. A.4a “Area a Verde Privato” – Edifici esistenti
- Tav. A.5 Individuazione aree pubbliche e privata – Standard Urbanistici
- Tav. A.6 Viabilità – pacchetti e sezioni stradali
- Tav. A.7 Segnaletica Stradale
- Tav. A.8 Verde Pubblico
- Tav. A.9 Numerazione Civica
- Tav. A.10 Recinzioni

Impianti

- Tav. I.1 Rete Telecom
- Tav. I.2 Rete Enel
- Tav. I.3 Reti acqua, irrigazione e gas : planimetria di progetto

- Tav. I.4 Reti di fognatura: planimetria di progetto
- Tav. I.5 Reti di fognatura: sezioni tipo e particolari tipologici
- Tav. I.6 Reti di fognatura: vasche di laminazione
- Tav. I.7 Relazione idraulica
- Tav. I.8 Relazione sulla compatibilità idraulica
- Tav. I.9 Illuminazione Pubblica Opere elettriche : planimetria di progetto
- Tav. I.9a Illuminazione Pubblica Opere edili : planimetria di progetto
- Tav. I.10 Illuminazione Pubblica : relazione illuminotecnica, calcoli illuminotecnici
- Tav. I.11 Predisposizione ricariche auto : planimetria di progetto
- Tav. I.12 Cablaggio Fibra Ottica : planimetria di progetto infrastrutturazione digitale edificio

- m) Che il progetto urbanistico di cui alla precedente lettera i) è stato sottoposto al parere di competenza dei seguenti organi ed enti che ne hanno approvato il contenuto :
- **Tavolo Tecnico Intersettoriale per la Sicurezza Urbana del Comune di Faenza** – verbale nella seduta del – Verbale seduta del
 - **Commissione per la Qualità Architettonica e Paesaggio** – parere nella seduta del
- n) Che per l'acquisizione di tutti gli altri pareri di Enti competenti è stata indetta dall'Unione della Romagna Faentina apposita Conferenza di Servizi in data a seguito della quale sono stati emessi i seguenti pareri :
- Unione della Romagna Faentina – Settore Lavori Pubblici
 - Unione della Romagna Faentina – Polizia Municipale
 - Unione della Romagna Faentina – Numerazione Civica
 - HERA Spa – Reti Fognarie – Acquedotto
 - HERA Spa – Servizi Ambientali
 - ARPAE – Ambiente e Acustica
 - Enel Distribuzione
 - AUSL
 - SNAM
 - TERNA
 - Soprintendenza Archeologica Belli Arti e Paesaggio per le Province di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini
 - ITALGAS
 - Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale
 - Telecom Italia Spa
 - Provincia di Ravenna

CONSIDERATO

- o) Che l'area oggetto di intervento interessata dalle opere di urbanizzazione primaria necessarie per dare piena attuazione al comparto è stata progettata nel rispetto della legislazione vigente, delle norme di Scheda di PRG n. 129 "Area via Bisaura" tenendo conto di quanto già definito negli atti amministrativi più sopra descritti;
- p) Che costituisce parte integrante del presente atto la planimetria di progetto "Allegato B" che identifica le caratteristiche del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata con un'area di intervento avente una superficie complessiva reale pari a circa mq. 44.053 così costituita:

- Area privata stralciata come “Area a Verde Privato” (nucleo abitativo di valore culturale – testimoniale) mq. 4.411 identificata con tratteggio viola nella planimetria “Individuazione Aree Pubbliche e Private”;
 - Area pubblica (viabilità, parcheggio alberato, verde attrezzato) circa mq. 9.420 identificata con campitura viola nella planimetria “Individuazione Aree Pubbliche e Private”;
 - Area privata (lotti privati) circa mq. 30.222 identificata con campitura gialla nella planimetria “Individuazione Aree Pubbliche e Private”;
- q) Che sempre con riferimento alla planimetria “Allegato B”, l’area pubblica di complessivi mq. 9.420 circa risulta così costituita :
- parcheggio alberato circa mq. 2.386 identificato con campitura azzurra nella planimetria “Individuazione standard urbanistici”;
 - verde pubblico circa mq. 6.718 identificato con campitura verde nella planimetria “Individuazione standard urbanistici”;
 - viabilità circa mq. 316 identificata con campitura puntinata grigio chiara nella planimetria “Individuazione standard urbanistici”;
- r) Che lo standard pubblico di progetto costituito dal parcheggio alberato e dal verde, descritti alla precedente lettera q), risulta eccedente rispetto alle risultanze della percentuale del 15% della St ai sensi di legge, di una quota pari a complessivi mq. 2.496,05 circa. Tale eccedenza complessiva potrà essere gestita dalla soc. LEVEL 11 Srl ed utilizzata per futuri cambi di destinazione d’uso e/o di funzioni nel rispetto di quanto ammesso dalle norme di scheda e/o dalle norme vigenti al momento della trasformazione;
- s) Che le superfici delle aree private nonché quelle di tutte le aree pubbliche come precedentemente identificate potranno subire modificazioni finalizzate ad una migliore organizzazione ed utilizzo di tutte le aree, ad adeguamenti agli impianti e opere, senza modificare la presente convenzione. Tali modificazioni potranno essere valutate ed approvate con semplice Permesso di Costruire e/o altro provvedimento amministrativo vigente e potranno prevedere anche variazioni alla consistenza delle aree pubbliche e private;
- t) Che il presente Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata contempla flessibilità per la fase attuativa, per cui è consentito con semplice Permesso di Costruire e/o altro provvedimento amministrativo ai sensi di Legge a firma del Soggetto Attuatore soc. LEVEL 11 Srl senza modificare il presente PPIP e la Convenzione :
- suddividere l’area con un ulteriore lotto privato autonomo (è comunque consentito l’insediamento di più attività congruenti e in relazione con quella principale)
 - modificare la SUL assegnata ai lotti nel rispetto della SUL massima del presente PPIP
 - modificare gli accessi carrabili con possibilità di apertura di nuovi accessi ai lotti privati nel rispetto della verifica dello standard e delle norme in materia di sicurezza stradale.
 - variare la destinazione d’uso nel rispetto delle funzioni ammesse dalle norme di scheda e/o da quelle vigenti al momento della trasformazione, compatibilmente con la quantità di standard pubblico complessivo definiti nel presente Piano.
 - qualora si insediassero attività di commercio all’ingresso, che non necessitano di cambio di destinazione d’uso in quanto funzione prevista dal presente Piano e che però prevedano la vendita congiunta ingrosso e dettaglio, le dotazioni di parcheggio da prevedersi limitatamente per la superficie individuata per la vendita al dettaglio, potrà essere reperita con l’utilizzo delle eccedenze di standard complessive previste dal presente Piano e/o

realizzate all'interno del lotto privato, in fase di Permesso di Costruire e/o altro provvedimento amministrativo ai sensi di legge, a firma della Soc. LEVEL 11 quale Soggetto Attuatore, senza modificare la presente Convenzione.

- Il progetto del bacino di laminazione in area privata, tranne per la capacità volumetrica, è puramente indicativo in quanto verrà progettato esecutivamente in occasione del permesso di costruire che ne definirà i dettagli in accordo con il Consorzio.
- u) Che fermi restando i limiti delle destinazioni ammesse dalle norme di scheda espresse dall'art. 12 "Zone Urbane di trasformazione: zone produttive miste di nuovo impianto del PRG96", sono consentiti cambi di destinazione d'uso previa verifica dello standard pubblico disponibile anche in considerazione delle eccedenze disponibili conteggiate complessivamente;
- v) Che per l'intervento di edificazione sul lotto privato individuato con il presente Piano, ipotizzando in via assolutamente non vincolante l'utilizzo della SUL massima ammessa, è stata redatta una stima relativa al conteggio del contributo di costruzione (elaborato R.8 "Ipotesi calcolo contributo di costruzione") calcolato in base ai valori tabellari attualmente in vigore adottati con Delibera del Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n.65 del 30/10/2019 in approvazione del recepimento della nuova Disciplina del Contributo di Costruzione DAL n. 186/2018 e DGR n. 624/2019, e così complessivamente quantificato :
- Oneri di Urbanizzazione Primaria € 404.349,40
 - Oneri di Urbanizzazione Secondaria € 117.934,95
 - Contributi D e S € 153.315,44

Visto il computo metrico estimativo allegato al presente PPIP e validato dal Settore Lavori Pubblici prot. n. del che stima il costo per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria in € 403.468,86, il Soggetto Attuatore ai sensi della DAL n. 186/2018 e della Deliberazione URF n. 65/2019 di recepimento della stessa, ha diritto allo scomputo dell'importo massimo di € 403.468,86 del contributo di costruzione dovuto per il rilascio dei titoli abilitativi dei fabbricati previsti da progetto, relativo alle voci U1 e U2 (oltre D e S per la parte produttiva).

Al collaudo delle opere di urbanizzazione, si procederà all'accertamento della effettiva spesa sostenuta sulla base della specifica rendicontazione che il Soggetto Attuatore si impegna a presentare al fine di permettere al Comune di effettuare le opportune verifiche come previsto al punto 6.1.6 della Delibera C. URF n. 65/2019. Qualora la effettiva spesa sostenuta per le opere di urbanizzazione dell'intero Piano, determinata dalla rendicontazione sopra citata, risulti di importo inferiore rispetto alla quota di contributo di costruzione scomputabile si procederà a conguaglio mediante versamento delle somme differenziali dovuta dal Soggetto Attuatore al Comune di Faenza.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

Vista la Deliberazione della Giunta del Comune di Faenza n del di approvazione dello schema della presente Convenzione, sottoscritta per preventiva accettazione dalla ditta proprietaria, tra i suddetti componenti, nello loro specificate 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 CESSIONE AREE ED ALTRI OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

2.1 - Il Soggetto Attuatore si obbliga per sé e/o altri aventi causa ad assumere integralmente a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria riguardanti l'intervento in oggetto del presente Piano, che dovranno essere eseguite a seguito di rilascio di Permesso di Costruire, in base ai dettati e dettagli costruttivi indicati negli elaborati grafici e nei pareri degli Enti competenti elencati nella premessa, come pure in base alle indicazioni e alle condizioni riportate nel "Disciplinare delle Norme di carattere generale" approvato con Atto C.C. n. 3040/123 del 05/05/1997, che il Soggetto Attuatore dichiara di ben conoscere ed approvare come fosse qui allegato. Tutte le opere di urbanizzazione primaria progettate nel presente Piano dovranno essere ultimate entro i termini di validità del Piano stesso definiti al successivo Art. 6;

2.2 - Il Soggetto Attuatore si impegna e si obbliga per sé e/o propri aventi causa a cedere gratuitamente al Comune di Faenza e senza onere alcuno per lo stesso, successivamente alla fine dei lavori e all'avvenuto deposito del collaudo approvato da parte del Settore Lavori Pubblici, le aree e le opere di urbanizzazione primaria previste nel presente Piano, che con riferimento alla planimetria "Allegato B" risultano avere una superficie complessiva pari a circa mq. 9.367 così suddivisa :

- parcheggio alberato circa mq. 2.386 evidenziato con campitura azzurra nella planimetria "Individuazione standard urbanistici";
- verde pubblico circa mq. 6.718 evidenziato con campitura verde nella planimetria "Individuazione standard urbanistici";
- viabilità circa mq. 316 evidenziata con campitura grigio chiaro nella planimetria "Individuazione standard urbanistici".

2.3 – Fino alla data di cessione delle opere e aree pubbliche il Soggetto Attuatore si impegna e si obbliga per sé e/o propri aventi causa a garantire la manutenzione, la sicurezza e l'efficienza 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 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 e servizi pubblici realizzati;
- regolare convenientemente l'accesso all'area di intervento e la circolazione interna;
- garantire l'accessibilità di tutti i percorsi realizzati e degli spazi corrispondenti comunque fruibili da persone;
- mantenere in maniera decorosa il lotto privato garantendo lo sfalcio dell'erba, l'assenza di eventuali materiali edili, ecc.

L'impianto di illuminazione pubblica installato nel parcheggio, durante il periodo transitorio, prima del collaudo della relativa cessione al Comune di Faenza, potrà essere attivato con oneri e costi di alimentazione a carico del Soggetto Attuatore e senza alcuna responsabilità ed oneri per l'Amministrazione Comunale. Durante i lavori il Soggetto Attuatore si impegna a mantenere tutta l'area di cantiere in adeguata condizione di decoro e sicurezza.

2.4 – Qualora trascorrono più di sei mesi dall'approvazione del collaudo senza aver perfezionato l'acquisizione delle aree pubbliche per cause imputabili alla parte privata, sarà necessaria una verifica dello stato manutentivo delle opere realizzate con l'eventuale applicazione delle relative penali come definite dal successivo Art. 5.5. Nel caso di ritardi imputabili alla parte pubblica, il privato sarà esonerato da ogni responsabilità circa lo stato manutentivo delle opere realizzate.

2.5 – Il Soggetto Attuatore si impegna e si obbliga a riconoscere tutte le servitù, impegni ed obblighi che risultano riportati negli elaborati di progetto. Tale adempimento sarà assolto, senza onere alcuno a carico dell'Amministrazione Comunale, all'interno dell'atto di cessione delle aree pubbliche.

2.6 – Il Soggetto Attuatore e/o propri aventi causa si impegna alla gestione e manutenzione delle opere relative alla laminazione privata da individuare all'interno della propria area fondiaria.

2.7 - Il Soggetto attuatore si impegna per sé e/o propri aventi causa alla riparazione, gestione a manutenzione degli apparati tecnici di pre-trattamento, adduzione e deflusso delle acque, comprese le condotte, i pozzetti ed i trattamenti di decantazione del bacino di laminazione localizzato in area pubblica eccedente lo standard di legge

2.8 - Il Soggetto attuatore si impegna per sé e/o propri aventi causa alla gestione e manutenzione del verde pubblico a protezione del nucleo esistente su via Bisaura, come da allegato B

2.9 - Il Soggetto attuatore si impegna per sé e/o propri aventi causa ad assolvere/trasmettere le prescrizioni di tutela archeologica prima dell'inizio lavori che regola l'attuazione delle previsioni del piano. Le indagini archeologiche potranno essere regolate e attuate tramite accordi con il funzionario archeologo competente.

Art. 3 BONIFICA BELLICA

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 Piano, tutte le operazioni di bonifica da ordigni residuati bellici sull'area di intervento pubblica e privata secondo le modalità previste dal competente Genio Militare. Contestualmente all'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione progettate dal presente Piano, 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 essere allegato all'atto di collaudo delle opere di urbanizzazione.

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

4.1 – Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria potrà essere effettuato, anche in corso d'opera, da un libero professionista incaricato prima dell'inizio dei lavori, 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 le competenze professionali ed ogni altro onere per il collaudo sono a totale carico del Soggetto Attuatore.

4.2 – Nell'Atto/i di collaudo delle opere pubbliche dovranno risultare depositati e/o allegati gli elaborati grafici rappresentativi di ogni variazione effettuata in corso d'opera nel rispetto delle procedure previste dalla disciplina edilizia/urbanistica e/o in accordo con i competenti uffici comunali.

4.3 – Il collaudo di tutte le opere di urbanizzazione primaria dovrà essere perfezionato entro i termini di validità della presente Convenzione fissati al successiva Art. 6

4.4 – In sede di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti l'area di intervento dovrà essere presentato da parte del Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa, un apposito contratto per

la custodia e manutenzione del verde pubblico con operatore qualificato nel settore, avente durata di almeno tre anni dalla data di deposito del documento di collaudo e preventivamente validato dal Settore Lavori Pubblici, finalizzato a garantire l'attecchimento delle essenze arboree ed arbustive. Il Soggetto Attuatore si obbliga a tenere indenne il Comune di Faenza da ogni azione, pretesa o altro possa ad esso derivare da terzi in dipendenza di tale obbligo.

Art. 5 IMPORTO OPERE DI URBANIZZAZIONE E GARANZIE

5.1 – L'importo delle opere di urbanizzazione primaria definite nel presente Piano, relative alla viabilità, parcheggi e verde pubblico, ammonta complessivamente a € 387.966,46 esclusa iva come risulta dall'Elaborato R.6 "Computo Metrico Estimativo opere di urbanizzazione primaria".

5.2 – L'importo dei lavori di cui al comma precedente, sostenuto dal Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa e riconosciuti a scomputo del contributo di costruzione risulta inferiore alla soglia comunitaria e come tale soggetto all'applicazione dell'Art. 16.2 bis del DPR n. 380/2001. L'esecuzione di dette opere sarà eseguita da imprese in possesso di adeguata attestazione.

5.3 – A garanzia di tutti gli obblighi assunti e descritti nel presente atto, la soc. LEVEL 11 Srl deposita presso l'Amministrazione Comunale, la fidejussione bancaria e/o assicurativa a prima e semplice richiesta e con la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, a garanzia del costo delle opere di urbanizzazione primaria previste dal presente Piano, di importo pari a € 403.468,86 compreso IVA che corrisponde al 100% delle opere pubbliche da realizzare. Tale fidejussione dovrà rimanere valida ed operante fino alla data di stipula dell'atto di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle opere ed aree pubbliche. Tale fidejussione potrà essere ridotta al 50% dell'importo, a condizione che siano state realizzate almeno il 50% delle opere previste dal presente Piano, da verificare da parte dei competenti uffici comunali col supporto del collaudatore incaricato.

5.4 – Ferme restando le sanzioni previste dalla Legge n. 47/85 e s.m.i. per ogni altra inosservanza a quanto riportato nella presente Convenzione, la Soc. LEVEL 11 SRL e/o altri aventi causa garantisce mediante apposita fidejussione bancaria e/o assicurativa a prima e semplice richiesta e con la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, al Comune di Faenza una somma pari a € 40.346,88 che corrisponde al 10% dell'importo complessivo delle opere garantite di cui al precedente punto 5.3, che potrà essere escussa dall'Amministrazione Comunale a titolo di penale in caso di inadempimenti rispetto agli obblighi del presente atto nei seguenti casi :

- 4% a garanzia dell'obbligo da parte del Soggetto Attuatore di versare al Comune l'eventuale conguaglio qualora l'importo accertato relativo alle opere realizzate sia inferiore a quello della quota del contributo di costruzione riconosciuta a scomputo;
- 4% per mancata cessione al Comune di Faenza delle aree ed opere di urbanizzazione primaria;
- 2% per mancato rispetto di ogni altro onere pattuito nel presente atto.

Tale fidejussione dovrà rimanere valida ed operante fino alla stipula dell'atto di cessione gratuita delle aree ed opere pubbliche all'Amministrazione Comunale.

5.5 – Ogni modifica all'importo delle fidejussioni che dovesse intervenire in relazione a varianti progettuali concordate con l'Amministrazione Comunale e definite con Permesso di Costruire e/o altro provvedimento ai sensi di Legge, potrà essere accettato dal Comune di Faenza senza modificare la presente Convenzione.

5.6 - In caso di subentro rispetto agli obblighi assunti dal privato con la presente convenzione, il soggetto subentrante dovrà presentare una nuova fideiussione a sè intestata, avente requisiti

analoghi a quella presentata ai fini della stipula della convenzione stessa. In alternativa potrà fornire espressa documentazione in cui si attesti che l'Ente garante delle fidejussioni è a conoscenza del subentro nella convenzione del nuovo soggetto e che le clausole precedentemente concordate varranno anche per quest'ultimo.

Art. 6 VALIDITA' DELLE CONVENZIONE E TEMPI DI ATTUAZIONE DELLE OPERE

6.1 – La presente Convenzione avrà la durata legale di 10 (dieci) anni a partire dalla data di trascrizione, fatte salve eventuali proroghe derivanti da Legge e Decreti.

6.2 – Entro detto termine il Soggetto Attuatore dovrà aver realizzato tutte le opere pubbliche come definite dal Piano. Inoltre il Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa entro tale termine dovrà realizzare le parti private anche senza l'utilizzo dell'intera SUL attribuita dal presente Piano, nel rispetto di quanto riportato nella presente Convenzione e sempre in conformità ai vari titoli edilizi.

6.3 – Fatto salvo quanto ordinariamente previsto al precedente comma 6.2 vengono disposte tempistiche più brevi per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria la cui ultimazione con deposito del relativo certificato di collaudo dovrà avvenire entro i termini di validità del relativo PdC con possibilità di proroga, fermo restando che la loro cessione al Comune deve avvenire entro 5 anni dalla trascrizione della convenzione, salvo ritardi non imputabili alla parte privata. Il PdC delle opere di urbanizzazione dovrà essere chiesto entro 1 anno dalla stipula della presente Convenzione. Sono fatte salve le possibilità di proroga consentite dalla legislazione sovraordinata.

6.4 – Al Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa è riconosciuta la possibilità di intervenire con PdC per l'edificazione dei lotti privati anche in assenza del completamento delle opere di urbanizzazione primaria previste dal presente Piano a condizione che :

- sia stato comunicato l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria;
- l'utilizzazione delle aree avvenga in condizioni di sicurezza, sia per i fornitori/operatori di cantiere, sia per eventuali 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 presentazione di Segnalazione di Conformità Edilizia e Agibilità (SCEA) dei singoli edifici e/o porzioni di essi a seguito della presentazione del certificato di Collaudo relativo alle opere di urbanizzazione corrispondenti.

Art. 7 VARIANTI

Il soggetto Attuatore soc. LEVEL 11 Srl conserva la esclusiva titolarità in merito alla promozione di eventuali modifiche al presente Piano Particolareggiato e in ordine all'assegnazione dello standard in esubero a disposizione per futuri cambi di destinazioni d'uso e/o per attività comportanti aumento di carico urbanistico, fino a quando la stessa Società manterrà la proprietà di almeno un lotto edificabile. Al venir meno di quest'ultima condizione, l'eccedenza di standard sarà a disposizione degli insediatori dell'ultimo lotto privato. Tali possibilità sono ammesse nell'ambito di validità della presente Convenzione.

Art. 8 RIFERIMENTI NORMATIVI

Per quanto non espressamente previsto dalla presente Convenzione si fa riferimento alle norme di leggi, in particolare alle Norme di Attuazione del PRG previgente del Comune di Faenza, del PSC e del RUE.

Art. 9 SPESE, TASSE E TRASCRIZIONI

9.1 – Ogni spesa relativa al presente atto, come ogni altra incombenza fiscale se ed in quanto dovuta, sono a totale carico del Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa.

9.2 – Negli atti di trasferimento di proprietà di aree individuate nel presente Piano, dovrà essere espressamente richiamata a fornire parte integrante la presente Convenzione e pertanto le sue prescrizioni dovranno espressamente essere trascritte presso i Registri Immobiliari.

9.3 – Il presente atto impegna immediatamente il Soggetto Attuatore verso il Comune di Faenza e verrà registrato e trascritto con spese a carico della stessa soc. LEVEL 11 Srl.

Art. 10 CLAUSOLA RISOLUTIVA

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

Art. 11 CONTROVERSIE

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

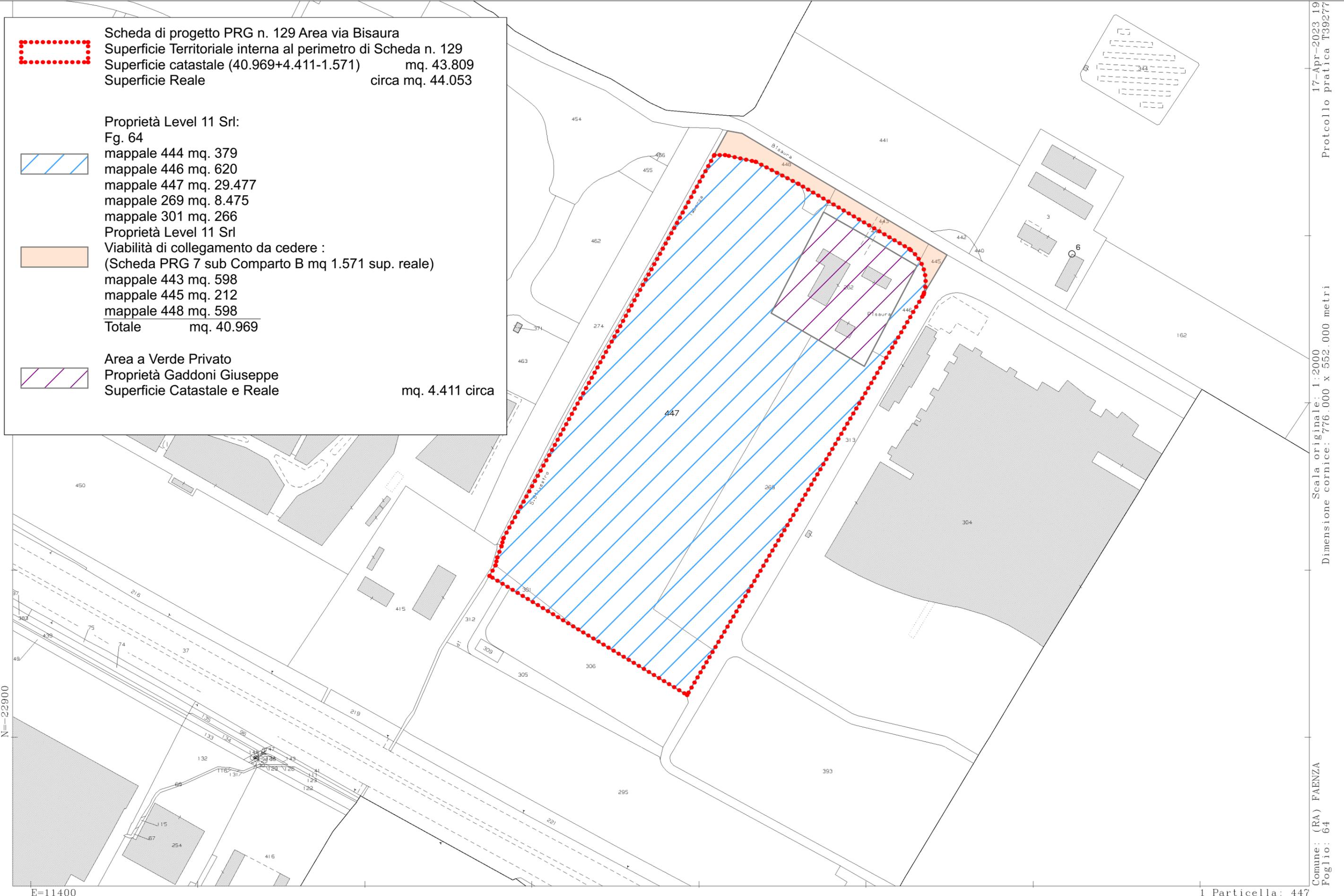
ALLEGATO A

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE scala 1:2000

 Scheda di progetto PRG n. 129 Area via Bisaura
Superficie Territoriale interna al perimetro di Scheda n. 129
Superficie catastale (40.969+4.411-1.571) mq. 43.809
Superficie Reale circa mq. 44.053

Proprietà Level 11 Srl:
Fg. 64
 mappale 444 mq. 379
mappale 446 mq. 620
mappale 447 mq. 29.477
mappale 269 mq. 8.475
mappale 301 mq. 266
Proprietà Level 11 Srl
 Viabilità di collegamento da cedere :
(Scheda PRG 7 sub Comparto B mq 1.571 sup. reale)
mappale 443 mq. 598
mappale 445 mq. 212
mappale 448 mq. 598
Totale mq. 40.969

 Area a Verde Privato
Proprietà Gaddoni Giuseppe
Superficie Catastale e Reale mq. 4.411 circa



17-Apr-2023 19
Protocollo pratica T39277

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: (RA) FAENZA
Foglio: 64

ALLEGATO B

 Perimetro Intervento - Scheda n. 129
Superficie Territoriale reale : mq. 44.053 circa

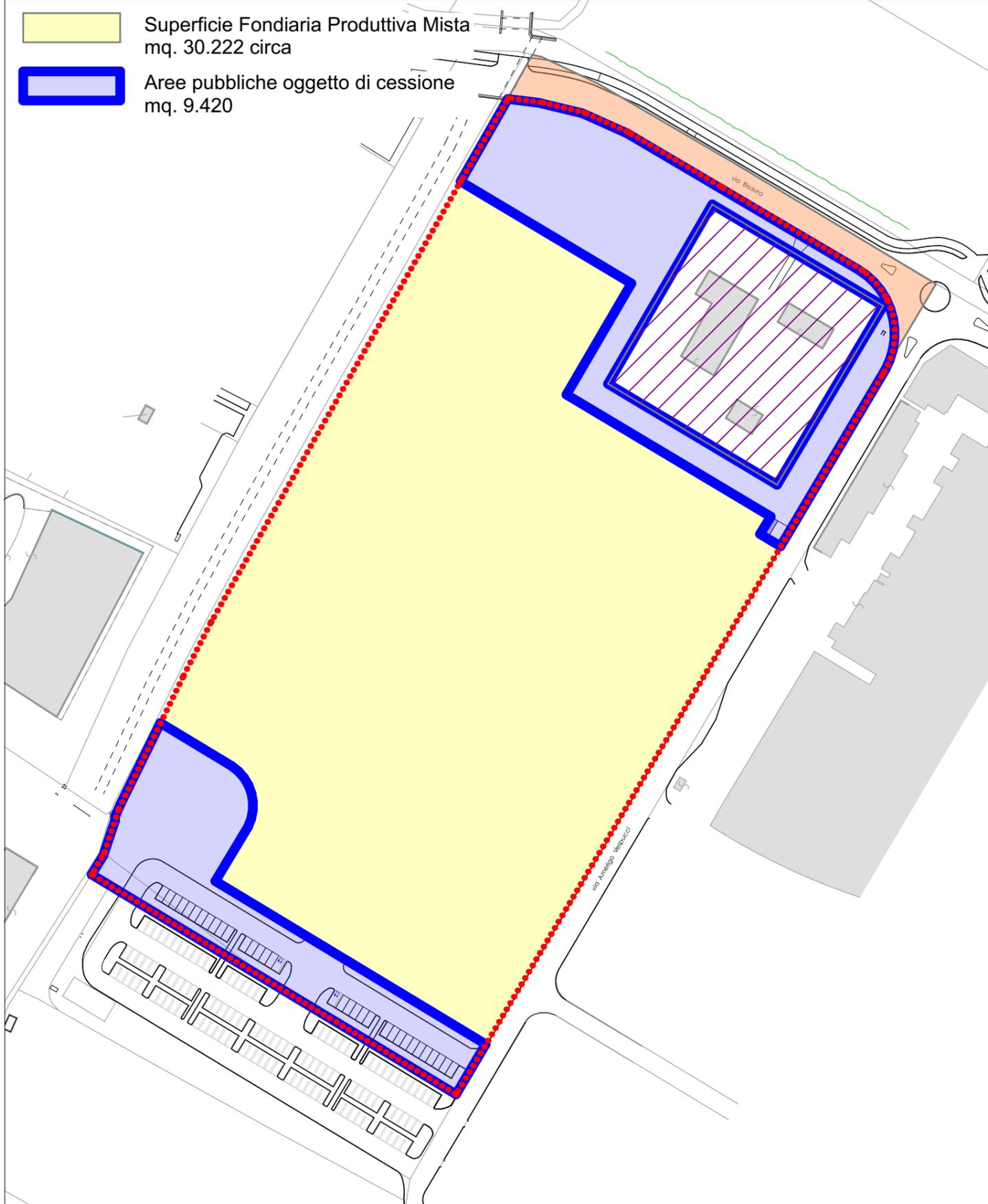
 Opere di Urbanizzazione Primaria in fase di completamento esterne alla Scheda n. 129
(PdC Convenzionato n. 218/2010 e PdC a Completamento n. 55/2018)

 Area a Verde Privato
Proprietà Gaddoni Giuseppe :
Superficie Catastale e Reale : mq. 4.411 circa

PLANIMETRIA INDIVIDUAZIONE AREE PUBBLICHE E PRIVATE

 Superficie Fondiaria Produttiva Mista
mq. 30.222 circa

 Aree pubbliche oggetto di cessione
mq. 9.420



PLANIMETRIA INDIVIDUAZIONE STANDARD PUBBLICI

 Standard Parcheggio Pubblico
mq. 2.386 > 2.202,65 mq

 Area di viabilità non conteggiata nello Standard di Parcheggio Pubblico
mq. 291+25 =316 mq circa

 Standard Verde Pubblico
mq. 6.718 > 4.405,30 mq

