

R.7

UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA
Comune di Faenza

Studio Tecnico geom.CAVINA-MONTEVECCHI

corso Matteotti 27
Faenza

arch.PAGANI

fax 0546-680247

tel.0546-28197

Piano Particolareggiato
relativo alla scheda di PRG n.167
"Area Casino - Placci" - SUB COMPARTO B

UBICAZIONE: Via Pana

COMMITTENTE
GIMO SRL in liquidazione

BOZZA CONVENZIONE

Fg.61 Mapp. 35-36-103-105

Con la consulenza specialistica di:

TOPOGRAFIA

-Studio Topografico Faenza

VALUTAZIONE AMBIENTALE ED ACUSTICA

-Ing. Conil Franca

GEOLOGIA

-Dott. Geol. Marabini Stefano

RETI FOGNARIE-IDRICHE

ILLUMINAZIONE PUBBLICA

-Studio Energia

PROGETTISTA

CONVENZIONE URBANISTICA

relativa al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'attuazione della Scheda n. 167 "Area Casino Placci" sub comparto B, redatta a fini e agli effetti dell'Art. 28 Legge 1150/42 e Art. 28-bis del DPR 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni.

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

- Angelini Lucio, nato a Rimini (RN) il 30 Gennaio 1964, con domicilio per la carica presso la residenza municipale, il quale interviene non in proprio ma nella sua esclusiva veste di dirigente del Settore Territorio dell'**UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA**, con sede a Faenza (RA) in Piazza del Popolo n. 31, Codice Fiscale 90028320399 e P. Iva 02517640393, Ente cui sono state conferite le funzioni relative al Settore Territorio riguardanti la Pianificazione urbanistica, la partecipazione alla pianificazione territoriale di livello sovracomunale, la gestione dell'attività edilizia residenziale del **COMUNE DI FAENZA** (con sede a Faenza (RA) in Piazza del Popolo n. 31, codice fiscale 00357850395) con delibera del Consiglio Comunale di Faenza n. 116 del 21.12.2015 e pertanto in rappresentanza dell'Unione della Romagna Faentina, in virtù della sua qualità, dei poteri a lui derivati dallo Statuto del Comune, dal decreto del Presidente dell'Unione della Romagna Faentina n. 28/2019 del 20 Dicembre 2019 e ai sensi dell'Art. 107 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000 ed in attuazione della delibera del Consiglio Comunale del Comune di Faenza n. 82 del 20 Ottobre 2022 e delle determine dirigenziali dell'Unione della Romagna Faentina n. 3264/2022 del 28 Novembre 2022 e n. 3344/2022 del 30 Novembre 2022;
- Società "**GIMO Gruppo Immobiliare srl in liquidazione**" con sede legale in Faenza (RA), Via dell'Artigianato n. 6, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Ravenna _____ e P. Iva 01188330391, capitale sociale € _____ interamente versato, in persona del Liquidatore Rag. Gasperoni Marco nato a Rimini il 03/02/1970, domiciliato per la carica presso la sede legale, autorizzato in virtù dell'atto _____, 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, la Società "Gimo Gruppo Immobiliare srl in Liquidazione" risulta proprietaria del terreno ubicato in Faenza Via Pana, distinto al Catasto Terreni al Foglio 61 Mappali 36 – 35 – 103 – 105 della superficie catastale complessiva pari a mq. 28.200,00 e superficie reale pari a circa mq. 28.269,00 ed evidenziato con tratteggio blu;

- b)** che la porzione di terreno censita al Catasto Terreni al Foglio 61 Mappale 105 è gravata da servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore di Enel, costituita con atto Repertorio n. 95315/5571 del 07/10/1992. Tale servitù consente l'accesso da parte di Enel alla centrale di trasformazione energia elettrica denominata CABINA PRIMARIA Faenza Nord, che confina a Ovest con l'area in oggetto. Con l'attuazione del presente Piano che ridisegna tale viabilità di accesso sarà necessaria la modifica di detto atto di servitù identificando catastalmente l'area ridefinita.
- c)** che sono esistenti altre servitù sull'area in oggetto per il passaggio di impianti consistenti in linee e cavidotti Mt di Enel-Distribuzione, linee di At di TERNA e cavidotti di rete SNAM, riportate graficamente nelle tavole di progetto allegate al presente Piano;
- d)** che il terreno sopra descritto risulta regolato dal PRG96 e successive varianti secondo le disposizioni della Scheda n. 167 "AREA CASINO PLACCI" sub comparto B e dall'Art. 12.6 delle NdA; il PSC vigente classifica tale area fra gli "Ambiti per nuovi insediamenti produttivi sovracomunali" di cui all'Art. 5.2 delle NdA, ed il RUE vigente come "Ambiti sottoposti a POC" di cui all'Art. 32.5 delle NdA;
- e)** che con atto del Consiglio Comunale 5131/397 del 19/12/2007 veniva approvato lo Schema di Inquadramento Operativo (SIO) Area Produttiva "Casino Placci" (scheda n. 167 – Tav. P3 PRG 1996) con il quale venivano individuati due sub comparti di intervento A e B con un progetto urbanistico di massima delle aree pubbliche e private meglio definite nella parte grafica dell'attuale scheda PRG n. 167 "Area Casino Placci";
- f)** che sempre con riferimento alla planimetria "Allegato A" parte integrante del presente atto, la Società GEA srl risulta proprietaria del terreno confinante identificato nel sub comparto A della Scheda PRG n. 167 "Area Casino Placci" e catastalmente censito al N.C.T. del Comune di Faenza al Foglio 61 Mappali 115 – 56 – 57 – 58 – 59 – 106 – 138 della superficie catastale complessiva pari a mq. 67.809 e superficie reale pari a mq. 67.467,00 ed evidenziato con tratteggio rosso.
- g)** che con Deliberazione n. 56 del 30/07/2020 del Consiglio Comunale è stato approvato il SIO avente ad oggetto "Schema di Inquadramento Operativo relativo alla scheda di PRG n. 167 "Area Casino Placci sub comparto A" – Approvazione" che prevede la traslazione dell'innesto e della viabilità pubblica di accesso al sub comparto A senza modifica della consistenza delle aree pubbliche e senza aumenti dei pesi insediativi. Per effetto di tale modifica la viabilità di accesso al sub comparto A risulta localizzata all'interno del sub comparto B ed è a servizio di entrambi i subcomparti.
- h)** che per il sub comparto A la Società GEA srl ha presentato in data 07/08/2020 con Prot. 57907 il Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda PRG 167 "Area

Casino Placci” sub comparto A per la trasformazione urbanistica a destinazione produttiva;

- i) che in data 11/06/2008 Prot. 625 veniva presentata **da parte della precedente proprietà** la Denuncia di Inizio Attività con la quale è stato realizzato un parziale riempimento dell’area oggetto del presente PUA con terra armata;
- k) che con atto di Giunta Comunale Prot. 710/55 del 24/02/2009 veniva approvato il “Progetto Unitario Scheda attuativa n. 167 “Area Produttiva Casino Placci” riferito al sub comparto B oggetto del presente PUA, che ad oggi risulta decaduto non avendo mai formalizzato la relativa Convenzione urbanistica;
- l) che in data 12/09/2019 con Prot. 72205 la Società GIMO srl in Liquidazione ha presentato il “Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda PRG n. 167 – Area Casino Placci – sub comparto B” completo di tutti gli elaborati progettuali richiesti. Successivamente a seguito dell’emissione di pareri dei vari enti ed organi competenti con richieste integrative pervenuti dall’Unione della Romagna Faentina, la Società GIMO srl in Liquidazione ha provveduto di volta in volta alla presentazione degli elaborati corretti a sostituzione di quanto precedentemente presentato. in data 07/08/2020 è pervenuta nota ARPAE nella quale si evidenzia l’”impossibilità di esprimere un parere” sul PUA in oggetto ed in modo particolare sul sistema proposto di scarico delle acque reflue, richiedendosi inoltre di valutare per entrambi i sub comparti A e B la possibilità di allaccio al collettore pubblico. La società GIMO srl in Liquidazione ha quindi provveduto a presentare in data 16/11/2020 all’Amministrazione Comunale la richiesta di attivazione delle procedure presso ATESIR e presso HERA SpA per la programmazione della estensione della rete fognaria pubblica delle acque nere lungo la Via Pana in modo che ogni attività di nuovo insediamento o già insediata abbia la possibilità di allacciarsi al collettore pubblico come richiesto da ARPAE, ma considerato che le tempistiche di realizzazione di tale opera da parte di Hera SpA, appaiono eccessive, la Società GIMO srl in Liquidazione unitamente alla Società GEA srl hanno presentato un “Progetto di fattibilità tecnico economica” congiunto, a servizio di entrambi i sub comparti, riferito alla “Estensione della rete fognaria pubblica con realizzazione di nuovo impianto di sollevamento nell’ambito delle nuove urbanizzazioni su Via Pana” approvato dall’Ente Gestore Hera SpA con nota Prot. 0016972 del 20/02/2023. Per recepire questo nuovo assetto dell’impianto fognario la Società GIMO srl in Liquidazione ha integrato, a sostituzione di quanto già presentato, gli elaborati progettuali del PUA del sub comparto B in data 09/05/2023 Prot. 41714 e Prot. 41978 cui sono seguite ulteriori integrazioni a riscontro dei pareri di Enti competenti. L’elenco degli elaborati facenti parte integrante del PUA in oggetto è il seguente

- Tav. R.1 Relazione illustrativa (Prot. 41714 del 09/05/2023)
- Tav. R.2 Normativa Tecnica di attuazione e tipologie edilizie (Prot. 41714 del 09/05/2023)
- Tav. R.3 Relazione Geologica (Prot. 41714 del 09/05/2023)
- Tav. R.3a Integrazione Relazione Geologica (Prot. 97058 del 28/09/2023)
- Tav. R.4 Valutazione Previsionale di Clima Acustico ai sensi della L.447/95 e DGR 673/04 (Prot. 41978 del 09/05/2023)
- Tav. R.5 Valutazione di Sostenibilità Ambientale ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m.i. (Prot. 79488 del 07/08/2023)
- Tav. R.5a Sintesi Non Tecnica (Prot. 79488 del 07/08/2023)
- Tav. R.6 Computo metrico estimativo – Opere di Urbanizzazione Primaria (Prot. 41714 del 09/05/2023)
- Tav. R.6a Ipotesi calcolo Contributo di Costruzione (Prot. 41714 del 09/05/2023)
- Tav. R.7 Bozza Convenzione (Prot. _____ del _____)
- Tav. A.1 Inquadramento area di intervento (Prot. 41714 del 09/05/2023)
- Tav. A.2 Rilievo – Stato di fatto (Prot. 41714 del 09/05/2023)
- Tav. A.3 Immagine – Area – Immagine fotografica (Prot. 41714 del 09/05/2023)
- Tav. A.4 Reti tecnologiche esistenti (Prot. 41714 del 09/05/2023)
- Tav. A.4a Vincoli e Servitù – Rete Enel – Terna – Rete Snam (Prot. 41714 del 09/05/2023)
- Tav. A.5 Planimetria di Progetto Sezioni (Prot. 41714 del 09/05/2023)
- Tav. A.5a Dettaglio incrocio sulla S.P. Via Pana (Prot. 41714 del 09/05/2023)
- Tav. A.6 Particolari – Pacchetti (Prot. 41714 del 09/05/2023)
- Tav. A.7 Individuazione Aree Pubbliche e Private – Individuazione standard Urbanistici (Prot. 41714 del 09/05/2023)
- Tav. A.8 Verde pubblico (Prot. 41714 del 09/05/2023)
- Tav. A.9 Segnaletica – Legge 13/89 s.m.i. (Prot. 79488 del 07/08/2023)
- Tav. A.9bis Segnaletica – Legge 13/89 s.m.i. sub comparti A e B (Prot. 79488 del 07/08/2023)
- Tav. A.10 Recinzioni (Prot. 41714 del 09/05/2023)
- Tav. A.11 Numerazione Civica (Prot. 41714 del 09/05/2023)
- Tav. I.1 Rete Enel (Prot. 41714 del 09/05/2023)
- Tav. I.2 Rete Telecom (Prot. 41714 del 09/05/2023)
- Tav. I.3 Rete di fognatura Acque Bianche – Laminazione – Acquedotto (Prot. 79488 del 07/08/2023)
- Tav. I.4 Relazione Reti Fognarie – Laminazione (Prot. 79488 del 07/08/2023)

- Tav. I.5 Illuminazione Pubblica (Prot. 41714 del 09/05/2023)
Tav. I.6 Illuminazione Pubblica – Schema Quadri (Prot. 41714 del 09/05/2023)
Tav. I.7 Illuminazione Pubblica – Relazione Tecnica – Calcoli Illuminotecnici – Calcoli IPEI – IPA – Schede Tecniche (Prot. 41714 del 09/05/2023)

m) che il progetto urbanistico di cui alla precedente lettera l) è stato sottoposto al parere di competenza dei seguenti organi che ne hanno approvato i contenuti:

Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio: parere seduta del 06/12/2019

Comune di Faenza – Polizia Locale Parere del 21/07/2023

Comune di Faenza – Numerazione civica: Visto del 19/04/2019

Comune di Faenza – Tavolo Tecnico Intersettoriale: verbale seduta del 17/01/2020 – verbale seduta del 23/04/2020

Telecom Italia: Parere Prot. PNL074192 del 01/04/2019

Terna Rete Italia – Definizione DpA pec del 13/06/2019 - Parere su progetto definitivo pec del 13/06/2019

SNAM Rete Gas – Prot. 1097 del 25/10/2019

Hera SpA – Parere Prot. 0002510 del 13/01/2020

Hera SpA Estensione Rete Fognaria pubblica su Via Pana con nuovo impianto di sollevamento Prot. 0016972 del 20/02/2023

Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio Prot. 0002616-P del 16/02/2023

Enel Distribuzione: Parere Prot. 0385349 del 26/06/2020

ITALGAS servibilità dell'area Prot. 071781Tg0415 del 27/06/2007

Provincia di Ravenna Parere Prot. URF 13222 del 06/02/2024

AUSL: Prot. 2020/0071089/P del 20/03/2020 – Prot. 2020/0209292/P del 19/08/2020

ARPAE: nota del 19/02/2020 – nota del 13/07/2020 – nota del 07/08/2020 – nota del 27/06/2023 – Parere Ambientale/Acustica Prot. URF 97477 del 28/09/2022

COMUNE DI FAENZA – Settore Lavori Pubblici - Prot. 70012 del 22/09/2020

Consorzio di Bonifica – Prot. 11250 del 24/12/2019 – Prot. 10950 del 21/07/2023 – Definizione Tirante Idrico

n) che il progetto urbanistico di PUA di cui alla precedente lettera l) prevede la realizzazione al proprio interno di una viabilità pubblica di accesso al comparto B che dovrà servire anche a raggiungere il parcheggio pubblico previsto all'interno del Sub Comparto A sia dalla scheda di PRG n. 167 che dal PUA sub comparto A di proprietà della Società GEA srl descritto alla precedente lettera f). Per regolare i rapporti tra le società proprietarie dei due sub comparti è stato sottoscritto atto notarile avente ad oggetto “Costituzione di servitù di passo” e conseguente conferimento di procura speciale

sottoscritto dalla Società Gimo srl in Liquidazione e dalla Società GEA srl, dove vengono definiti i patti e le condizioni riferiti alla realizzazione di tale tratto di viabilità pubblica Atto Notaio Dott. Maltoni Marco Registrato a Forlì il 17/05/2021 al n. 4117 e Trascritto a Ravenna il 17/05/2021 R.G. n. 10143 R.P. n. 7052 che si allega al presente atto come “Allegato C”;

- o) che con riferimento all’approvazione da parte di Hera SpA del “Progetto di Fattibilità Tecnico – Economica” riferito all’”Estensione della rete fognaria pubblica con realizzazione di nuovo impianto di sollevamento”, considerato che quest’ultimo è stato previsto all’interno del comparto B oggetto del presente PUA, ma dovrà servire anche il vicino sub comparto A, per regolare i rapporti tra le società proprietarie dei due sub comparti è stato sottoscritto tra Società GIMO srl in Liquidazione e la società GEA srl (proprietaria del sub comparto A) ulteriore atto notarile avente ad oggetto “Costituzione di servitù...” e conseguente conferimento di procura speciale sottoscritto dalla Società Gimo srl in Liquidazione e dalla Società GEA srl, nel quale vengono definiti i patti e le condizioni per la realizzazione di tali opere fognarie funzionali e necessarie all’allaccio al collettore pubblico, Atto Notaio Dott. Maltoni Marco Registrato a Forlì il 21/07/2023 al n. 5608 e Trascritto a Ravenna il 24/07/2023 R.G. n. 14486 R.P. n. 10599 che si allega alla presente come “Allegato D”;

CONSIDERATO

- p) che l’area in oggetto è stata progettata nel rispetto della legislazione vigente, delle norme di scheda di PRG n. 167 “Area Casino Placci” sub comparto B e delle prescrizioni pervenute dai vari enti ed organi competenti;
- q) 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 1 Ottobre 2019;
- r) che costituisce parte integrante del presente atto la planimetria di progetto “Allegato B” che identifica le caratteristiche del Piano Particolareggiato in oggetto che risulta avere una superficie reale complessiva di intervento pari a circa mq. 28.269,00 così definita:
- Area pubblica (viabilità, parcheggio e verde) circa mq. 7.103,00 identificata con campitura rossa nella planimetria “Allegato B”,
 - Area privata edificabile (lotto) circa mq. 13.821,00 identificata con campitura azzurra nella planimetria “Allegato B”;
 - Area privata a verde da cedere gratuitamente all’Amministrazione Comunale circa mq. 7.345,00 identificata con campitura verde chiaro nella planimetria “Allegato B”;

- s) che con riferimento alla planimetria “Allegato B”, l’area pubblica di complessivi mq. 7.103,00 circa risulta così costituita:
- Parcheggio pubblico circa mq. 1.424,00
 - Verde pubblico circa mq. 3.743,00
 - Viabilità circa mq. 1.837,00
 - Corpi tecnici costituiti da cabina Enel mq. 14,00 e da impianto di sollevamento mq. 85,00

Le quote di standard pubblico di progetto costituite dal parcheggio e dal verde, prevedono un’eccedenza pari a circa mq. 926, rispetto alle quote richieste per le destinazioni d’uso produttive/artigianali ipotizzate che potrà essere gestita dalla Società Gimo Gruppo Immobiliare srl in Liquidazione e/o dai suoi aventi causa ed utilizzata per futuri cambi di destinazione d’uso nel rispetto delle funzioni ammesse dalle norme di scheda e/o dalle norme di attuazione vigenti al momento della trasformazione;

- t) che le opere ed aree pubbliche di cui alla precedente lettera s) saranno cedute gratuitamente all’Amministrazione Comunale senza onere alcuno per la stessa, successivamente all’avvenuta presentazione della fine dei lavori e dei relativi collaudi delle opere realizzate. Sarà altresì ceduta gratuitamente all’Amministrazione Comunale senza onere alcuno per la stessa, e successivamente alla fine lavori, anche tutta l’area privata a verde permeabile pari a circa mq. 7.345,00 di cui alla precedente lettera r) con manutenzione della stessa a carico del privato.
- u) che le superfici delle aree private nonché quelle di tutte le aree pubbliche come precedentemente quantificate, potranno subire lievi modificazioni finalizzate ad una migliore organizzazione degli spazi, ad un più razionale utilizzo e localizzazione degli impianti, 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 contemplare anche contenute variazioni circa la consistenza delle aree pubbliche e private;
- v) che il Piano Particolareggiato contempla flessibilità per la fase attuativa fra le quali è consentito, nel rispetto delle indicazioni riportate nell’elaborato R.2 “Normativa tecnica di attuazione e tipologie edilizie” suddividere il macro lotto ipotizzato nel presente Piano in due lotti privati a cui attribuire singole quote di SUL nel rispetto della SUL massima ammissibile identificata dal PUA. E’ consentito altresì variare la destinazione d’uso rispetto a quella produttiva artigianale ipotizzata dal PUA nel rispetto delle funzioni ammesse dalle norme di scheda e dalle quantità di standard definito dal Piano stesso, e modificare l’accesso al macro lotto privato o variare il numero dei lotti. Tali flessibilità potranno essere approvate con semplice titolo edilizio e/o altro provvedimento ai sensi di

legge, a firma del Soggetto Attuatore e/o del proprietario interessato senza modificare la presente Convenzione.

- w) che è prevista la realizzazione nell'area a verde pubblico di un bacino di laminazione pertinente le aree pubbliche, e nell'area privata a verde permeabile da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale quello pertinente tutte le aree private
- x) che per l'intervento di edificazione sull'area privata individuata dal presente PUA ipotizzando l'utilizzo della SUL produttiva/artigianale massima ammessa, è stata redatta una stima relativa al valore del Contributo di Costruzione (Elaborato Tav. 6a "Ipotesi calcolo Contributo Costruzione") calcolato in base a valori tabellari attualmente in vigore adottati con Delibera di C.URF n. 65/2019 in approvazione del recepimento della nuova "Disciplina del Contributo di Costruzione" DAL 186/2018 e DGR 624/2019 e così complessivamente quantificato:
- oneri di urbanizzazione primaria (U1) € 288.343,80
 - oneri di urbanizzazione secondaria (U2) € 84.100,28
 - contributi D+S € 120.143,25
- y) che il Soggetto Attuatore, ai sensi della DAL n. 186/2018 e della Deliberazione C.URF n. 65/2019 di recepimento della stessa, ha diritto di scomputare dall'importo dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, e di contributi D e S, il costo delle opere di urbanizzazione assunte e realizzate direttamente ai sensi della presente convenzione. Nell'ambito delle opere di urbanizzazione del sub comparto B assunte al Soggetto Attuatore ai sensi della presente convenzione, sono denominate "Opere di Urbanizzazione Comuni" le opere relative alla viabilità di accesso ed alla fognatura e impianto di sollevamento, situate sulle aree del Sub Comparto B e su terreno comunale, che sono poste a servizio di entrambi i sub comparti; tali opere sono identificate negli Allegati "C" ed "D" e la loro esecuzione è disciplinata in modo specifico nell'ambito della presente convenzione.

Il costo delle opere di urbanizzazione assunte dal Soggetto Attuatore, comprese le Opere di Urbanizzazione Comuni, è stato stimato come segue:

- € 274.007,92 per opere di urbanizzazione relative al sub Comparto B, diverse dalle Opere di Urbanizzazione Comuni, come da Tav. R6 "Computo Metrico Estimativo" vistato dal Settore Lavori pubblici, mentre il costo delle opere extra comparto;
- € 178.483,48 per viabilità pubblica di accesso, rientrante tra le Opere di Urbanizzazione Comuni, che dovrà servire anche per raggiungere il parcheggio pubblico previsto nel suddetto sub comparto A, come risulta da computo metrico allegato all'Atto di Costituzione di servitù di cui all' "Allegato C";

- € 333.000,00 per opere di estensione della rete fognaria pubblica su Via Pana con la realizzazione di nuovo impianto di sollevamento rientranti tra le Opere di Urbanizzazione Comuni, come risulta da “Stima di Massima” approvata da Hera SpA con nota Prot. 0016972 del 20/02/2023;

In sede di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria, sia funzionali al sub comparto B sia consistenti nella Opere di Urbanizzazione Comuni, si procederà all'accertamento della effettiva spesa sostenuta sulla base di specifica rendicontazione che il Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa 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. Tale documentazione, su indicazione del Settore Lavori Pubblici, dovrà includere Libretto delle misure, SAL e Registro di Contabilità. Qualora la effettiva spesa sostenuta per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria determinata dalla rendicontazione sopra indicata, dovesse risultare di importo inferiore rispetto all'importo scomputabile del contributo di costruzione dovuto e scomputabile (U1+U2+D+S), si procederà al conguaglio mediante versamento delle somme differenziali dovute dal Soggetto Attuatore al Comune di Faenza. I rapporti di conguaglio avverranno unicamente fra Soggetto Attuatore firmatario della presente Convenzione o suo diretto avente causa, e Comune di Faenza, senza interessare gli effettivi utilizzatori dell'area privata edificabile intestatari dei titoli abilitativi edilizia.

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

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 URBANIZZATORI E DI CESSIONE DI AREE PUBBLICHE 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 la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria riguardanti l'intervento in oggetto. Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite in base ai dettati e dettagli costruttivi indicati negli elaborati grafici e nei pareri degli Enti competenti elencati nelle premesse alle lettere l) e m) nonché 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 dovranno essere ultimate entro i termini di validità del PUA definiti al successivo Art. 7. Le

Opere di Urbanizzazione Comuni identificate nelle precedenti lettere n), o) e y) e negli Allegati “C” e “D” alla presente convenzione sono inoltre soggette alla disciplina specifica di cui al successivo articolo 3.

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 all’avvenuto deposito del documento di collaudo con successiva sua approvazione da parte del Settore Lavori Pubblici, le aree pubbliche e le opere di urbanizzazione primaria previste nel presente PUA, le quali con riferimento alla planimetria “Allegato B” risultano avere una superficie complessiva pari a circa mq. 7.103,00 così suddivisa:

- verde pubblico circa mq. 3.743,00
- parcheggio pubblico circa mq. 1.424,00
- viabilità circa mq. 1.837,00
- corpi tecnologici: cabina Enel mq. 14,00 – impianto di sollevamento mq. 85,00

2.3 - Il Soggetto Attuatore si impegna e si obbliga per sé e/o propri aventi causa a cedere gratuitamente all’Amministrazione Comunale e senza onere alcun per la stessa, successivamente alla fine dei lavori ed unitariamente alla cessione di tutte le aree ed opere pubbliche descritte al precedente comma 2.2, tutta l’area privata a verde, nel rispetto delle prescrizioni della scheda 167 “Area Casino Placci” che con riferimento alla planimetria “Allegato B” risulta avere una superficie complessiva pari a circa mq. 7.345,00. Il Soggetto Attuatore si obbliga per sé e/o aventi causa, anche dopo l’avvenuta cessione di tale area, ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla manutenzione del verde intendendosi per tale lo sfalcio dell’erba, la potatura degli alberi e la verifica del funzionamento del bacino di laminazione;

2.4– Fino alla data di cessione delle aree ed opere pubbliche, il Soggetto Attuatore si impegna e si obbliga per sé e/o aventi causa, a garantire la manutenzione, l’efficienza e la sicurezza 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 pubbliche, si impegna per sé e/o propri aventi causa:

- a garantire la percorribilità della viabilità pubblica di Via Pana dotandola di opportuna segnaletica e di ogni altro accorgimento per la sua fruibilità in condizioni di completa sicurezza in accordo con la competente Amministrazione sollevando quest’ultima da ogni responsabilità al riguardo;

- a provvedere ad ogni necessaria opera di manutenzione della viabilità e spazi pubblici (parcheggio e verde);
 - a dotare l'area destinata alla viabilità e parcheggio dell'opportuna segnaletica e di ogni altro dispositivo o accorgimento per la fruibilità dell'area in condizioni di completa sicurezza;
 - a garantire l'illuminazione e l'accessibilità di tutti i percorsi e degli spazi fruibili da persone;
 - a mantenere in maniera decorosa il macro lotto privato fino alla sua edificazione garantendo lo sfalcio dell'erba, l'assenza di eventuali materiali edili da destinare a discarica, eccetera;
 - a mantenere in efficienza la viabilità di accesso per consentire l'ingresso di persone e mezzi alla cabina primaria di Enel/Terna denominata "Faenza Nord";
- 2.5 – Qualora trascorrono più di sei mesi dalla data di 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 al successivo Art. 5;

Art. 3 OBBLIGHI SPECIFICI RELATIVI ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE COMUNI

3.1 – Il Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa, si impegna a realizzare tutte le Opere di Urbanizzazione Comuni relative alla viabilità pubblica di accesso come meglio descritto alla precedente lettera n) e specificato nell'Allegato C".

3.2 – Il Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa, si impegna a realizzare tutte le Opere di Urbanizzazione Comuni relative alla estensione della rete fognaria pubblica su Via Pana con il nuovo impianto di sollevamento come meglio descritto alla precedente lettera o) e specificato nell'Allegato D".

3.3 – Le Opere di Urbanizzazione Comuni dovranno essere eseguite mediante un permesso di costruire distinto da quello delle altre opere di urbanizzazione, ai fini di consentire l'autonomia realizzativa disciplinata dal successivo articolo 3bis.

3.4 – Le Garanzie attinenti relative alla realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Comuni sono prestate dal Soggetto Attuatore, che beneficerà altresì del relativo scomputo, ai sensi di quanto stabilito dal successivo articolo 6. Il Collaudo è disciplinato dal successivo articolo 6.

3.5 – Il Soggetto Attuatore si impegna, successivamente alla fine dei lavori di cui ai precedenti punti 3.1 e 3.2 ed all'avvenuto deposito del relativo documento o documenti di collaudo con approvazione da parte del Settore Lavori Pubblici, a

cedere gratuitamente al Comune le aree su cui insisteranno le Opere di Urbanizzazione Comuni e ad immettere il Comune nel possesso delle stesse, affinché il medesimo le prenda in carico ai fini della loro adibizione alla pubblica utilizzazione;

3.6 – Il riparto tra GIMO e GEA delle spese sostenute dalla prima per la assunzione e realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Comuni, e l'individuazione delle spese da assoggettare a riparto, sono disciplinati dai contratti intercorsi tra le stesse ed allegati al presente atto con gli Allegati "C" ed "D". Tali spese non comprenderanno la quota dei costi di realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Comuni sostenuti dal GIMO che sarà oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione e dai Contributi D ed S dovuti dalla medesima GIMO per l'attuazione del Sub Comparto B.

Art. 3bis CLAUSOLA DI COORDINAMENTO CON IL SUB COMPARTO A

3bis.1 La realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Comuni relative alla viabilità pubblica di accesso ed alla estensione della rete fognaria pubblica su Via Pana con il nuovo impianto di sollevamento spetta tanto a GEA quanto a GIMO, fermo restando il diritto dell'esecutore di ottenere dall'altro sub compartista il rimborso del 50% delle spese sostenute ai sensi di quanto stabilito agli Allegati "C" e "D".

3bis.2 In ragione di quanto sopra le convenzioni dei due Sub Comparti dovranno essere coordinate nei termini seguenti:

- a) il testo della convenzione relativo al Sub Comparto A dovrà prevedere l'obbligo di GEA di realizzare e cedere le opere denominate Opere di Urbanizzazione Comuni, di prestare le pertinenti garanzie, di curare il collaudo, oltre al diritto al relativo scomputo, simmetricamente a quanto previsto nel presente atto; dovrà essere altresì inserita la clausola di cui al successivo art. 3bis.4;
- b) qualora la convenzione relativa al Sub Comparto A venga sottoscritta da GEA anteriormente alla stipula della presente convenzione, il testo del presente atto dovrà essere modificato ed integrato, anteriormente alla sottoscrizione, con la previsione dell'esonero di GIMO dalla prestazione delle garanzie relative alle Opere di Urbanizzazione Comuni, in quanto già prestate da GEA;
- c) qualora la presente convenzione, relativa al Sub Comparto B, venga stipulata da GIMO anteriormente alla stipula della convenzione relativa al Sub Comparto A, il testo di quest'ultimo atto dovrà essere modificato ed integrato, anteriormente alla sottoscrizione, con la previsione dell'esonero di GEA dalla

prestazione delle garanzie relative alle Opere di Urbanizzazione Comuni, in quanto già prestate da GIMO.

3bis.3: Le parti stabiliscono che le Opere di Urbanizzazione Comuni potranno essere realizzate tanto da GEA e/o suoi aventi causa, in qualità di Soggetto Attuatore del sub comparto A, quanto da GIMO e/o suoi aventi causa, in qualità di Soggetto Attuatore del sub comparto B, indipendentemente da chi abbia prestato al Comune le fideiussioni a garanzia della loro esecuzione. Varranno a tal fine le seguenti prescrizioni:

- a) qualora GEA chieda ed ottenga per prima il permesso di costruire per le Opere di Urbanizzazione Comuni, il corrispondente obbligo di realizzare le Opere di Urbanizzazione Comuni in capo a GIMO previsto dal precedente articolo 3 si intenderà sospeso fino alla scadenza del termine per la loro esecuzione e collaudo da parte di GEA previsto dalla convenzione del Sub Comparto A; lo stesso avverrà, simmetricamente, qualora sia GIMO a chiedere ed ottenere per prima il permesso di costruire per le Opere di Urbanizzazione Comuni;
- b) qualora il Soggetto Attuatore che ha ottenuto il permesso di costruire per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Comuni ometta o interrompa la loro esecuzione, il Soggetto Attuatore dell'altro Sub Comparto avrà diritto a subentrare nella loro esecuzione e beneficiare del relativo scomputo;
- c) a tal fine il Comune, accertata formalmente l'omissione o l'interruzione della realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Comuni da parte del Soggetto Attuatore titolare del relativo permesso di costruire, prima di escutere le relative garanzie dovrà invitare il Soggetto Attuatore dell'altro Sub Comparto a voler subentrare senza oneri dell'Amministrazione nella esecuzione delle stesse, concedendo per il subentro un congruo termine non inferiore in ogni caso a novanta giorni;
- d) il Soggetto Attuatore subentrante avrà diritto alla voltura del permesso di costruire delle Opere di Urbanizzazione Comuni ed avrà l'obbligo di realizzarle ai sensi di quanto previsto e regolato dalla convenzione relativa al proprio Sub Comparto; il subentrante avrà inoltre il diritto di scomputare gli importi sostenuti per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Comuni dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e dai contributi "D" ed "S" dovuti per l'attuazione del proprio Sub Comparto;
- e) qualora il Soggetto Attuatore del secondo sub Comparto non provveda al subentro nel termine assegnato, il Comune provvederà alla escussione delle garanzie ed alla realizzazione diretta delle opere;

3bis.4 – Qualora le Opere di Urbanizzazione Comuni vengano realizzate da GEA, le spese relative a tali opere da assoggettare a riparto nei confronti di GIMO sulla base degli accordi *inter partes* di cui agli Allegati “C” e “D” non comprenderanno comunque la quota dei costi realizzativi sostenuti da GEA che saranno ammessi a scomputo degli oneri di urbanizzazione e dei Contributi D ed S dovuti dalla medesima per l’attuazione del Sub Comparto A. La presente clausola dovrà essere riprodotta nella convenzione relativa al Sub comparto A sottoscritta dal Comune e da GEA.

Art. 4 BONIFICA BELLICA

4.1 Il Soggetto Attuatore si impegna ad eseguire, preventivamente alla realizzazione delle opere di cui al presente Piano, la bonifica da ordigni residuati bellici sull’area di intervento pubblica e privata, secondo quanto previsto dal Genio Militare competente. Contestualmente all’inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione di cui al presente Piano, il Soggetto Attuatore dovrà presentare idonea documentazione rilasciata dal Genio Militare che certifichi l’avvenuta bonifica da ordigni bellici, il certificato finale di avvenuta bonifica deve essere in ogni caso allegato, al più tardi, nell’atto di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria.

4.2 – L’obbligo di bonifica bellica in capo al Soggetto Attuatore di cui al punto precedente riguarda anche le aree interessate dalle Opere di Urbanizzazione Comuni. Anche per tali opere vale quanto stabilito dal precedente art. 3.6

Art. 5 COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

5.1 – Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria, dovrà essere effettuato anche in corso d’opera, da un libero professionista incaricato prima dell’inizio dei lavori dall’Amministrazione Comunale e scelto collegialmente tra l’Amministrazione Comunale ed il Soggetto Attuatore tra una terna di nominativi che potrà essere richiesta dal Soggetto Attuatore stesso 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.

5.2 – Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria potrà avvenire in tempi diversi con riferimento alle opere di urbanizzazione ad esclusivo servizio del Sub comparto B oggetto del presente PUA ed alle Opere di Urbanizzazione Comuni quali la viabilità pubblica di accesso e la estensione della rete fognante su Via Pana con il nuovo impianto di sollevamento. In questo caso potranno essere redatti distinti documenti di collaudo, con cessioni distinte e conseguente svincolo delle corrispondenti fidejussioni prestate a garanzia,

5.3 – Il collaudo e/o i collaudi di tutte le opere di urbanizzazione primaria descritte al precedente Art. 5.2 dovrà/dovranno essere perfezionate entro i termini di validità della presente convenzione fissati al successivo Art. 7.

5.4 – Nell'atto 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.

5.5 – In sede di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti il sub comparto B, dovrà essere presentato da parte del Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa, un apposito contratto di manutenzione del verde pubblico con operatore qualificato del settore, avente durata di almeno tre anni dalla data di approvazione dello stesso documento di collaudo, finalizzato a garantire l'attecchimento delle essenze arboree ed arbustive piantumate. Il Soggetto Attuatore si obbliga a tenere indenne il Comune di Faenza da ogni azione, pretesa o altro che possa adesso derivare da terzi in dipendenza di tale obbligo.

Art. 6 IMPORTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE, SCOMPUTO E GARANZIE

6.1 – L'importo delle opere di urbanizzazione primaria definite nel presente PUA, relative alla viabilità con parcheggi e verde pubblici esclusivamente pertinenti al sub comparto B, con l'esclusione pertanto delle Opere di Urbanizzazione Comuni, ammontano complessivamente a € 274.007,92 come risulta dall'elaborato R.6 "Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria".

6.2 – L'importo delle Opere di Urbanizzazione Comuni è stimato:

- a) in € 178.483,48 per la viabilità pubblica di accesso al lotto privato nel sub comparto B che dovrà servire anche per raggiungere il parcheggio pubblico previsto nel Sub comparto A come risulta da computo metrico allegato all'Atto di Costituzione di servitù di cui all' "Allegato D";
- b) in € 333.000,00 per opere di estensione della rete fognaria pubblica su Via Pana con la realizzazione di nuovo impianto di sollevamento, come risulta da "Stima di Massima" approvata da Hera SpA con nota Prot. 0016972 del 20/02/2023;

6.3 – Il Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa, nell'esercizio della facoltà riconosciuta dall'Art. 16, comma 2 del DPR n. 380/2001 s.m.i., assume a proprio carico gli oneri economici relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al Sub comparto B, comprese le Opere di Urbanizzazione Comuni, con un impegno economico complessivo pari a € 785.491,40 secondo quanto indicato nei precedenti paragrafi 5.1 e 5.2 L'intervento risulta economicamente vantaggioso per il

Comune di Faenza in quanto sulla base della stima effettuata in merito al Contributo di Costruzione descritto alla precedente lettera x), l'ammontare massimo dovuto al Comune e derivante dal rilascio dei titoli abilitativi riferiti agli oneri U1 risulterebbe pari a € 288.343,80.

6.4 – L'importo dei lavori di cui al comma precedente, sostenuti dal Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa, sarà scomputato dagli importi dovuti dal Soggetto Attuatore a titolo di oneri di urbanizzazione e di contributi D ed S per l'attuazione del PUA. A tal fine, in sede di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria esclusivamente pertinenti al sub comparto B e delle Opere di Urbanizzazione Comuni si procederà all'accertamento della effettiva spesa sostenuta sulla base di specifica rendicontazione che il Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa 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. Tale documentazione, su indicazione del Settore Lavori Pubblici, dovrà includere Libretto delle misure, SAL e Registro di Contabilità. Qualora la effettiva spesa sostenuta per le opere di urbanizzazione esclusivamente pertinenti al sub comparto B e per le Opere di Urbanizzazione Comuni dovesse risultare inferiore rispetto all'importo dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione e contributi D ed S, si procederà al conguaglio mediante versamento delle somme differenziali dovute dal Soggetto Attuatore al Comune di Faenza. I rapporti di conguaglio avverranno unicamente fra Soggetto Attuatore firmatario della presente Convenzione o suo diretto avente causa, e Comune di Faenza, senza interessare gli effettivi utilizzatori dell'area privata edificabile intestatari dei titoli abilitativi edilizi.

6.5 – L'importo dei lavori di cui al precedente punto 6.3, 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 e che l'esecuzione di dette opere sarà eseguita da imprese in possesso di adeguata attestazione.

6.6 – A garanzia di tutti gli obblighi assunti e descritti nel presente atto, la Società "GIMO srl in Liquidazione" 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, di seguito elencate:

a) € 301.408,712 compresa Iva al 10%, che è prestata a garanzia del 100% delle opere di urbanizzazione primaria esclusivamente pertinenti al sub comparto B indicate nel precedente punto 5.1;

b) € 196.331,83 compresa Iva al 10% che è prestata a garanzia del 100% del costo delle Opere di Urbanizzazione Comuni inerenti la viabilità pubblica di accesso di cui al precedente Art. 6.2 lettera a);

c) € 366.300,00 compresa Iva 10% che è prestata a garanzia del 100% del costo delle Opere di Urbanizzazione Comuni inerenti l'estensione della rete fognaria con nuovo impianto di sollevamento di cui al precedente Art. 6.2 lettera b);

Tali/e fidejussioni/e rimarranno/à valide/a ed operanti/e fino al collaudo positivo delle opere previste sull'area pubblica di Via Pana e fino alla data di stipula dell'atto di cessione dell'area pubblica interna al sub comparto B di intervento. Tali/e fidejussioni/e potranno/à essere ridotte/a al 50% dell'importo originario più sopra descritto, a condizione che siano state realizzate almeno il 50% delle corrispondenti opere, da verificarsi da parte dei competenti uffici comunali.

6.7 – Ferme restando le sanzioni previste dalla Legge 47/85 e s.m.i. per ogni altra inosservanza a quanto riportato nella presente Convenzione, la Società Gimo Gruppo Immobiliare srl in Liquidazione 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 € 86.404,05 che corrisponde al 10% dell'importo complessivo delle opere garantite di cui al precedente Art. 6.3, che potrà essere escusso dall'Amministrazione Comunale a titolo di penale in caso di inadempimenti rispetto agli obblighi del 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.

Art. 7 VALIDITA' DELLA CONVENZIONE E TEMPI DI ATTUAZIONE DELLE OPERE

7.1 - La presente Convenzione avrà la durata di 10 (dieci) anni a partire dalla data di trascrizione, fatte salve eventuali proroghe derivanti da Leggi e Decreti e l'attuazione delle previsioni dovrà avvenire nel rispetto delle tempistiche di seguito indicate. Le opere di urbanizzazione dovranno essere oggetto del primo titolo abilitativo, in modo che quelli relativi alle parti private siano subordinati all'effettivo inizio lavori delle urbanizzazioni. La cessione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire entro sette anni dalla data di trascrizione della presente convenzione. Entro 10 anni dalla data di trascrizione del presente atto dovrà essere comunicata la fine dei lavori con SCEA relativa all'edificazione privata.

7.2 – Al Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa è riconosciuta la possibilità di intervenire con PdC per l'edificazione dell'area privata anche in assenza del

completamento delle opere di urbanizzazione primaria prevista dal presente PUA, comprese le opere extra comparto (viabilità di accesso al parcheggio pubblico, estensione rete fognaria e nuovo impianto di sollevamento) a condizione che:

- sia stato comunicato l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione pertinenti il sub comparto B;
- l'utilizzazione dell'area privata avvenga in condizioni di sicurezza sia per i fornitori/operatori di cantiere sia per gli abitanti.

E' altresì consentita la presentazione dell'agibilità dei singoli edifici e/o porzioni di essi solo a seguito del deposito presso gli uffici comunali competenti del certificato di collaudo riferito alle opere di urbanizzazione più sopra descritte. Sono a totale carico del Soggetto Attuatore eventuali responsabilità di qualsiasi natura e specie lasciando indenne il Comune di Faenza da qualsiasi richiesta anche di terzi.

7.3 – In caso di subentro rispetto agli obblighi assunti dal privato con la sottoscrizione della presente Convenzione, il Soggetto subentrante dovrà presentare nuova fidejussione a sé intestata avente requisiti analoghi a quella presentata ai fini della stipula del presente atto. In alternativa potrà fornire espressa documentazione in cui si attesti che l'Ente garante della fidejussione originaria è a conoscenza del subentro nella convenzione del nuovo Soggetto e che le clausole precedentemente concordate varranno anche per il subentrante.

Art. 8 CLAUSOLA RISOLUTORIA

8.1 – In caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procederà alla immediata risoluzione della presente convenzione nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio.

Art. 9 VARIANTI

9.1 – GIMO conserva la titolarità in merito alla promozione di eventuali varianti al presente Piano Particolareggiato e in ordine all'assegnazione dello standard in esubero a disposizione per futuri cambi di destinazioni d'uso comportanti aumenti di carico urbanistico fino a quando la stessa Società manterrà la proprietà del lotto edificabile. Al venir meno di quest'ultima condizione, l'eccedenza di standard sarà a disposizione degli insediatori all'interno del lotto privato. Tali possibilità sono ammesse nell'ambito di validità della presente Convenzione.

Art. 10 SPESE – TASSE - TRASCRIZIONE

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

10.2 – Negli atti di trasferimento di proprietà delle aree individuate nel 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.

10.3 – Il presente atto impegna immediatamente GIMO verso il Comune di Faenza e verrà registrato e trascritto a spese della stessa Società.

Art. 11 CONTROVERSIE

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

ALLEGATO "A"
Estratto Mappa Catastale



ALLEGATO "B"

Individuazione Aree Pubbliche e Private



Individuazione Standard Urbanistici



"ALLEGATO C"

Avv. MARCO MALTONI
NOTAIO
Via Mentana n.4 - 47121 FORLÌ
Tel. 0543-36448
Fax. 0543-370267

COSTITUZIONE DI SERVITU' DI PASSO

Tra:

- Noia Giovanni nato a Rimini (RN) il 1° gennaio 1956, domiciliato per la carica presso la sede delle sotto indicate società, che interviene al presente atto nella qualità di liquidatore e quindi legale rappresentante della seguente società:

"GIMO GRUPPO IMMOBILIARE S.R.L.", in liquidazione, con sede legale in Faenza (RA) Via dell'Artigianato n. 6, capitale sociale Euro 950.468,00 (novecentocinquantamilaquattrocentosessantotto virgola zero zero), interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro Imprese di RAVENNA 01188330391 ed iscritta al R.E.A. n. 126847, autorizzato in virtù dei poteri ad esso attribuiti con delibera dell'assemblea di soci risultante da verbale ricevuto dal Notaio Avv. Marco Maltoni di Forlì in data 25 settembre 2013 Rep.n. 23804/15274 registrato a Forlì il 27 settembre 2013 al n. 6292 ed iscritto al Registro delle Imprese in data 1° ottobre 2013 e da successivo verbale di assemblea ordinaria in data 19 dicembre 2017 iscritto al Registro delle Imprese in data 12 gennaio 2018;

nel seguito denominata anche "GIMO" o "Parte Concedente";

- Scorsone Gaetano, nato a Ravenna il 7 agosto 1963, domiciliato per la carica presso la sede della sotto indicata società, che interviene al presente atto nella qualità di Amministratore Unico della società:

"GEA S.R.L.", con sede legale in Cesena (FC) in Via del Rio n. 400, con capitale sociale di Euro 10.000.000,00 (diecimilioni virgola zero zero) interamente versato ed esistente, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro Imprese della Camera di Commercio della Romagna: Rimini-Forlì-Cesena 04101310375 ed iscritta al R.E.A. al n. FO-326441, al presente atto legittimato in virtù dei poteri a lui conferiti a norma dello statuto sociale;

nel seguito denominata anche "GEA";

singolarmente denominate anche "Parte" e, nel loro insieme, "Parti";

PREMESSO CHE

a) GIMO è proprietaria del terreno ubicato in Faenza Via Pana catastalmente censito al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 61 Mappali 105 - 103 - 36 - 35 della superficie catastale complessiva pari a mq. 28.200,00 e superficie reale pari a mq. 28.269,00 e che tale terreno risulta inserito nella scheda di PRG n. 167 "Area Casino Placci ed identificato nel sub comparto B; per una miglior identificazione di detto terreno le parti fanno riferimento all'estratto di mappa che si allega al presente atto sotto la lettera "A" nonchè alla planimetria che si allega sotto la lettera "C", nel quale detto terreno è evidenziato con perimetrazione blu;

b) GEA è proprietaria del terreno ubicato in Faenza Via Pana

Registrato a FORLÌ
il 17 maggio 2021
al n.4117
Serie 1T
Esatti Euro 400,00

Trascritto a RAVENNA
il 17.05.2021
R.G. n. 10143
R.P. n. 7052

catastalmente censito al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 61 Mappali 115 - 56 - 57 - 58 - 59 - 106 - 138 della superficie catastale complessiva pari a mq. 67.809,00 e superficie reale pari a mq. 67.467,00 e che tale terreno risulta inserito nella scheda di PRG n. 167 "Area Casino Placci Sub Comparto A"; per una miglior identificazione di detto terreno le parti fanno riferimento all'estratto di mappa che si allega al presente atto sotto la lettera "A", nonché alla planimetria allegata sotto la lettera "C", nei quali detto terreno è evidenziato con perimetrazione rossa;

c) la scheda di PRG n. 167 "Area Casino Placci" allegata sotto la lettera "B" prevede che l'area da destinarsi a parcheggio pubblico individuata nel sub comparto A di cui alla precedente lettera b), sia accessibile dalla viabilità pubblica prevista nel sub comparto B di cui alla precedente lettera a);

d) GIMO ha presentato in data 12/09/2019 con Prot. 72205 presso l'Amministrazione Comunale un "Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata scheda di PRG n.167 sub comparto B" riferito alla trasformazione urbanistica dell'area di sua proprietà descritta alla precedente lettera a), in fase di approvazione; in particolare tale Piano prevede la realizzazione della viabilità pubblica di accesso della superficie pari a circa mq. 1.853, in conformità a quanto indicato dalle norme di scheda, identificata con campitura gialla nella planimetria che si allega sotto la lettera "D";

e) GEA ha presentato in data 07/08/2020 con Prot. 57907 presso l'Amministrazione Comunale un "Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata scheda di PRG n. 167 sub comparto A" riferito alla trasformazione urbanistica dell'area di sua proprietà descritta alla precedente lettera b), in fase di approvazione; tale Piano prevede la realizzazione della medesima viabilità pubblica prevista dalla convenzione presentata da GIMO di cui al precedente punto d);

f) le norme di scheda n. 167 "Area Casino Placci" sub comparto A, prevedono la realizzazione di un parcheggio pubblico al quale accedere dalla viabilità pubblica prevista e progettata sul terreno di proprietà di GIMO descritta alla precedente lettera d);

g) è possibile che GEA, o suoi aventi causa, procedano alla realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al sub comparto A prima che GIMO, o suoi aventi causa, abbiano realizzato e/o collaudato e/o ceduto l'opera pubblica al Comune di Faenza, impedendo di fatto l'accesso al sub comparto A e impedendo quindi il collaudo e il godimento delle opere di urbanizzazione primaria relative al parcheggio pubblico descritto alla precedente lettera f);

h) atteso ciò, poiché il terreno di proprietà di GEA, componente il sub comparto A non ha possibilità di ottenere il rilascio di accessi alternativi alla pubblica via in ragione

dell'attuale disciplina urbanistica comunale, GEA ha chiesto a GIMO di costituire una servitù di passo a carico del terreno di proprietà di GIMO destinato a viabilità, quale sopra identificato nella planimetria allegata sub D, dichiarandosi disponibile a contribuire, ai sensi dell'art.1069, terzo comma c.c., visto quanto disposto dall'art.1069 quarto comma c.c., al 50% delle spese di costruzione della strada, e ad anticipare il pagamento del costo complessivo di realizzazione della strada medesima, salvo diritto di rimborso di quota parte pari al 50% (cinquanta per cento) delle spese suddette nei confronti di GIMO;

i) GIMO si è dichiarata disponibile a concedere la servitù richiesta alle condizioni indicate, tutto ciò premesso, a formare parte integrante e sostanziale del presente, fra le parti si conviene e stipula quanto segue.

ART.1 COSTITUZIONE DI SERVITU'

GIMO costituisce servitù di passaggio, pedonale e carrabile, con qualunque mezzo e a qualunque ora del giorno e della notte,

A CARICO DEL FONDO SERVENTE

di cui essa medesima parte concedente ha la piena ed esclusiva proprietà, rappresentato da:

- terreno avente destinazione "Zona Produttiva Di Nuovo Impianto" posto in Comune di Faenza, distinto al Catasto Terreni del predetto Comune come segue:

Foglio 61

particella 105, Ha 00.07.02, qualità seminativo, cl. 3, reddito dominicale euro 4,34 - reddito agrario euro 4,71

particella 103, Ha 02.63.78, qualità seminativo, cl. 3, reddito dominicale euro 163,14 - reddito agrario euro 177,10;

A VANTAGGIO DEL FONDO DOMINANTE

rappresentato dal terreno di proprietà di GEA, che accetta, terreno così descritto:

- terreno avente destinazione "Zona Produttiva Di Nuovo Impianto" posto in Comune di Faenza, distinto al Catasto Terreni del predetto Comune come segue:

Foglio 61

particella 115 Ha 01.77.89, qualità seminativo, cl. 3, reddito dominicale euro 110,02 - reddito agrario euro 119,43;

particella 56 Ha 00.86.40, qualità seminativo, cl.3, reddito dominicale euro 53,43 - reddito agrario euro 58,01;

particella 57 Ha 01.12.30, qualità seminativo, cl. 3, reddito dominicale euro 69,45 - reddito agrario euro 75,40;

particella 58 Ha 00.57.00, qualità seminativo, cl. 3, reddito dominicale euro 35,25 - reddito agrario euro 38,27;

particella 59 Ha 01.69.90, qualità seminativo, cl. 3, reddito dominicale euro 105,08 - reddito agrario euro 114,07;

particella 106 Ha 00.36.80, qualità seminativo, cl. 3, reddito dominicale euro 22,76 - reddito agrario euro 24,71;

particella 138 Ha 00.37.80, Ente Urbano.

ART.2 - DETERMINAZIONE DELL'ESTENSIONE DELLA SERVITU'

a) Le parti convengono che la servitù si intende stabilita e localizzata, ad ogni effetto di legge sulla porzione dei terreni costituenti fondo servente identificata con colore giallo nella planimetria allegata sotto la lettera "D";

b) La servitù è stabilita per una larghezza massima di ml. 23 e per una lunghezza di ml 115 e pertanto la fascia di terreno asservita ha una estensione massima di mq 1.853.

ART.3 - DURATA DELLA SERVITU'

La presente servitù è concessa con termine finale di efficacia.

La parte concedente dichiara che la presente servitù rimarrà in essere solo fino a quando la strada realizzata quale opera sul fondo servente per esercitare la servitù sia ceduta al Comune di Faenza al fine di trasformarla in pubblica via.

ART.4 - CORRISPETTIVO

Tenuto conto della temporaneità della servitù convenzionalmente stabilita nel precedente art.3, GEA corrisponde alla Parte Concedente, che accetta, quale corrispettivo per la costituzione della predette servitù, la somma di Euro 2000,00 (duemila virgola zero zero), oltre IVA come per legge.

Le Parti convengono che il pagamento verrà effettuato in unica soluzione, a mezzo bonifico bancario da eseguirsi entro 5 (cinque) giorni dal ricevimento della relativa fattura.

Le parti convengono che la comunicazione bancaria di avvenuto bonifico costituisca valida quietanza a saldo fra le stesse.

La Parte Concedente riceverà la somma pattuita, da intendersi definitiva e immutabile, dichiarando di non aver più nulla a pretendere a tale titolo.

ART. 5 - OPERE SUL FONDO SERVENTE.

A) Ai sensi dell'art. 1069, secondo comma, c.c., il proprietario del fondo dominante è autorizzato fin da ora a realizzare sul fondo servente una struttura viaria, al fine di esercitare il suo diritto di passo.

b) A tal fine, il proprietario del fondo dominante è autorizzato fin da ora ad accedere, con suo personale o tramite imprese alle quali abbia affidato i lavori, sul fondo servente, installando su di esso altresì i manufatti temporanei necessari per il cantiere ed in generale per realizzare i lavori. Il proprietario del fondo dominante è tenuto a comunicare al proprietario del fondo servente l'intenzione di iniziare le opere con un preavviso di almeno 15 giorni, con comunicazione inviata tramite qualunque mezzo assicuri la prova dell'avvenuto ricevimento.

c) Ogni responsabilità inerente e conseguente alla realizzazione delle opere suddette grava esclusivamente il proprietario del fondo dominante, che si obbliga a tenere indenne e a manlevare il proprietario del fondo servente da ogni respon-

sabilità, di qualsiasi natura, garantendo l'adozione di tutti gli accorgimenti necessari per l'allestimento del cantiere secondo le normative vigenti al momento dell'esecuzione delle opere, preservando altresì il diritto di passaggio dei mezzi Enel che dovessero raggiungere la centrale elettrica "Cabina Primaria Faenza Nord".

d) Il proprietario del fondo dominante si obbliga ad eseguire le opere nel rispetto della disciplina edilizia ed urbanistica tempo per tempo vigente.

e) GIMO, per sé ed aventi causa, anche promettendo il fatto del terzo ai sensi dell'art.1381 c.c., si obbliga a sottoscrivere le domande di rilascio di licenze, autorizzazioni o concessioni di qualsiasi natura ed a qualunque ente rivolte, per consentire a GEA la realizzazione della struttura viaria sulla porzione di terreno gravata da servitù. GIMO, o i suoi aventi causa, hanno diritto di verificare, tramite tecnici di loro fiducia, quanto richiesto in sottoscrizione, che dovrà essere sottoposto a GIMO, o aventi causa, con almeno 10 giorni di anticipo. GIMO, e i suoi aventi causa, non assumono comunque alcuna responsabilità in merito alla regolarità e correttezza delle domande a loro sottoposte in visione.

f) Al fine di consentire l'attuazione di quanto convenuto al punto g) che precede, GIMO conferisce a GEA procura speciale affinché possa sottoscrivere, anche in nome e per conto di GIMO, le domande di rilascio di licenze, autorizzazioni o concessioni di qualsiasi natura ed a qualunque ente rivolte, per consentire a GEA la realizzazione della struttura viaria sulla porzione di terreno gravata da servitù.

Per concorde volontà delle parti, la mandataria GEA assume su di sé ogni responsabilità civile, penale e amministrativa, inerente e/o conseguente alle attività che svolgerà in nome e per conto della mandante, avvalendosi della presente procura, e si obbliga a tenere indenne e manlevata la mandante da ogni pretesa o richiesta o azione.

La presente procura è da intendersi irrevocabile, ai sensi dell'art.1723 secondo comma, c.c., in quanto nell'interesse del mandatario.

h) GIMO promette, ai sensi dell'art.1381 c.c., che eventuali acquirenti del fondo servente sottoscriveranno equivalente procura a favore di GEA.

ART.6 - DISCIPLINA DEL CONCORSO DELLE SPESE PER OPERE SUL FONDO SERVENTE AI SENSI DELL'ART.1069, TERZO E QUARTO COMMA, C.C.

a) Dato concordemente atto che GIMO, o i suoi aventi causa, avrebbero l'obbligo di realizzare, sul terreno gravato dalla servitù, a loro totali cura e spese una strada in conformità alla disciplina urbanistica vigente, come evidenziato nel punto d) della Premessa, e che pertanto la realizzazione di opere necessarie per esercitare la servitù giovano anche al

proprietario del fondo servente GIMO, le parti, visto quanto disposto nell'art.1069, quarto comma, c.c., convengono, ai sensi dell'art.1069 terzo comma, c.c., che GEA, per sé ed a-venti causa, anche promettendo il fatto del terzo ai sensi dell'art.1381 c.c., sosterrà il 50% (cinquanta per cento) delle spese di realizzazione della strada, fra cui si inten-dono comprese le spese necessarie per ottenere le autorizza-zioni e i provvedimenti amministrativi occorrenti e, fra l'altro, il costo per il rilascio della fideiussione richie-sta dal Comune e le spese per la cessione al Comune stesso dell'opera di urbanizzazione. A tal fine le parti convengono quanto segue

b) L'importo delle opere di urbanizzazione primaria relative alla realizzazione della sola viabilità pubblica così come definita negli elaborati progettuali di cui al Piano Partico-lareggiato descritto alla lettera d) della premessa, ammonta complessivamente a circa Euro 127.678,18, come risulta dal Computo Metrico Estimativo che si allega al presente atto sotto la lettera "E".

c) Il Computo Metrico Estimativo allegato sotto la lettera "E" non contempla, in quanto difficilmente quantificabili, costi relativi alle operazioni di bonifica da ordigni resi-duati bellici richiesta dall'Amministrazione Comunale ed i costi relativi ad eventuali indagini archeologiche che doves-ero rendersi necessarie a seguito di richiesta da parte del-la competente Soprintendenza. La determinazione dell'importo di detti costi, ai fini della ripartizione del loro carico fra il proprietario del fondo servente e il proprietario del fondo dominante ai sensi dell'art.1069 c.c., in assenza di accordo fra le parti, verrà deferito, ai sensi dell'art.1349 c.c. ad un arbitratore.

d) Le spese accessorie, quali il costo della fideiussione e le spese per la cessione dell'opera di urbanizzazione di cui al precedente punto b), dovranno essere rimborsate a GEA nel limite massimo di Euro 30.000,00 (trentamila/00), sulla base di un rendiconto delle relative fatture e delle quietanze ri-cevute dai fornitori saldati.

e) Si specifica che il rimborso è dovuto a prescindere dal fatto che la viabilità sia realizzata in attuazione della Convenzione conclusa da GIMO con il Comune o in attuazione della Convenzione conclusa da GEA con il Comune. L'entità del rimborso dovrà essere determinata in conformità a quanto previsto nei superiori punti b), c) e d).

f) Qualora, anche avvalendosi delle facoltà sopra previste, GEA o altro proprietario del fondo dominante proceda alla realizzazione della struttura viaria, GEA o altro propieta-rio del fondo dominante anticiperanno integralmente il paga-mento delle spese suddette, con diritto di ottenere da GIMO, il rimborso equivalente alla quota parte dei costi corrispon-denti al 50% dell'importo complessivo adeguatamente documen-

tato. Il rimborso dovrà essere corrisposto entro giorni 30 dalla data di stipula del primo atto notarile di vendita di un lotto compreso nel Comparto di GIMO.

g) Qualora l'opera stradale pubblica sul fondo servente fosse realizzata per intero da GIMO o suoi aventi causa, GEA si impegna a corrispondere a GIMO o suoi aventi causa, la propria quota parte dei costi sostenuti corrispondenti al 50% dell'importo complessivo adeguatamente documentato. Il rimborso dovrà essere corrisposto entro giorni 30 dalla data di stipula del primo atto notarile di vendita di un lotto compreso nel Comparto di GEA.

ART.7- GARANZIE E DICHIARAZIONI DEL PROPRIETARIO DEL FONDO SERVENTE

GIMO garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità del terreno gravato dalla servitù come sopra costituita, obbligandosi a portare a conoscenza del proprietario del fondo dominante qualsiasi molestia o pretesa di terzi.

GIMO garantisce che il fondo servente è libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

- servitù di passaggio a favore di Enel Distribuzione per consentire l'accesso alla centrale elettrica "Cabina Primaria Faenza Nord" e da altre servitù a favore di Enel per passaggio di cavidotti interrati, a favore di Terna per linee di Alta Tensione che sovrastano l'area in oggetto ed infine servitù a favore di SNAM per cavidotti interrati che corrono paralleli alla Via Pana;

- ipoteca volontaria iscritta a Ravenna il 6 ottobre 2009, art. 3976, a favore di Banca di Romagna S.p.A.;

- ipoteca giudiziale iscritta a Ravenna il 28 novembre 2011, art. 4250, a favore di Credito Cooperativo Ravennate Forlivese e Imolese Soc. Coop;

- ipoteca giudiziale iscritta a Ravenna il 9 dicembre 2011, art. 4430, a favore di Banca di Romagna S.p.A.;

la parte concedente si obbliga a cancellare le suddette ipoteche dall'opera di urbanizzazione allorchè dovrà essere ceduta al Comune di Faenza.

ART. 8 - OBBLIGHI DI COMUNICAZIONE

a) GIMO si impegna sin d'ora, in caso di trasferimento del terreno o di parte di esso interessato dalla servitù, ad avvertire tempestivamente GEA o i suoi aventi causa e a far subentrare l'acquirente in tutti gli obblighi derivanti dal presente atto, nessuno escluso o eccettuato.

b) GEA si impegna sin d'ora, in caso di trasferimento del fondo dominante o di parte di esso, ad avvertire tempestivamente GIMO o i suoi aventi causa e a far subentrare l'acquirente in tutti gli obblighi derivanti dal presente atto, nessuno escluso o eccettuato.

ART.9 - IMPOSTE

Le parti dichiarano che la presente costituzione di servitù è soggetta a I.V.A..

In particolare, il presente atto è assoggettato:

- a I.V.A.;
- a imposta di registro in misura fissa, ai sensi dell'art. 40 d.P.R. n. 131 del 1986;
- a imposta ipotecaria in misura fissa, ai sensi della nota all'art. 1, Tariffa, allegata al d.lgs. n. 347 del 1990;
- a imposta di bollo nella misura di euro 230 (duecentotrenta), ai sensi dell'art. 1, comma 1 bis, n. 1), Tariffa, Parte I, allegata al d.P.R. n. 642 del 1972;
- alle tasse ipotecarie nella misura complessiva di euro 35 (trentacinque), ai sensi dei nn. 1.1 e 1.2, Tabella delle tasse ipotecarie, allegata al d.lgs. n. 347 del 1990.

ART.10 - SPESE
Le spese inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico di GEA.

ART. 11 - FORO COMPETENTE
Per ogni controversia sarà competente in via esclusiva il Tribunale di Forlì.

ART. 12 - CLAUSOLA FINALE
Per quanto non contemplato nel presente atto, le Parti fanno espresso riferimento alle norme vigenti in materia.

Firmato: Giovanni Noia
Firmato: Scorsone Gaetano
Repertorio n.38887 Raccolta n.26023

AUTENTICAZIONE DI FIRME
REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Avv. Marco Maltoni, Notaio in Forlì, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini, certifico che i signori:

- Noia Giovanni nato a Rimini (RN) il 1° gennaio 1956, domiciliato per la carica presso la sede delle sotto indicate società, che interviene al presente atto nella qualità di liquidatore e quindi legale rappresentante della seguente società:

"GIMO GRUPPO IMMOBILIARE S.R.L.", in liquidazione, con sede legale in Faenza (RA) Via dell'Artigianato n. 6, capitale sociale Euro 950.468,00 (novecentocinquantamilaquattrocentosessantotto virgola zero zero), interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro Imprese di RAVENNA 01188330391 ed iscritta al R.E.A. n. 126847, autorizzato in virtù dei poteri ad esso attribuiti con delibera dell'assemblea di soci risultante da verbale ricevuto dal Notaio Avv. Marco Maltoni di Forlì in data 25 settembre 2013 Rep.n. 23804/15274 registrato a Forlì il 27 settembre 2013 al n. 6292 ed iscritto al Registro delle Imprese in data 1° ottobre 2013 e da successivo verbale di assemblea ordinaria in data 19 dicembre 2017 iscritto al Registro delle Imprese in data 12 gennaio 2018;- Scorsone Gaetano, nato a Ravenna il 7 agosto 1963, domiciliato per la carica presso la sede della sotto indicata so-

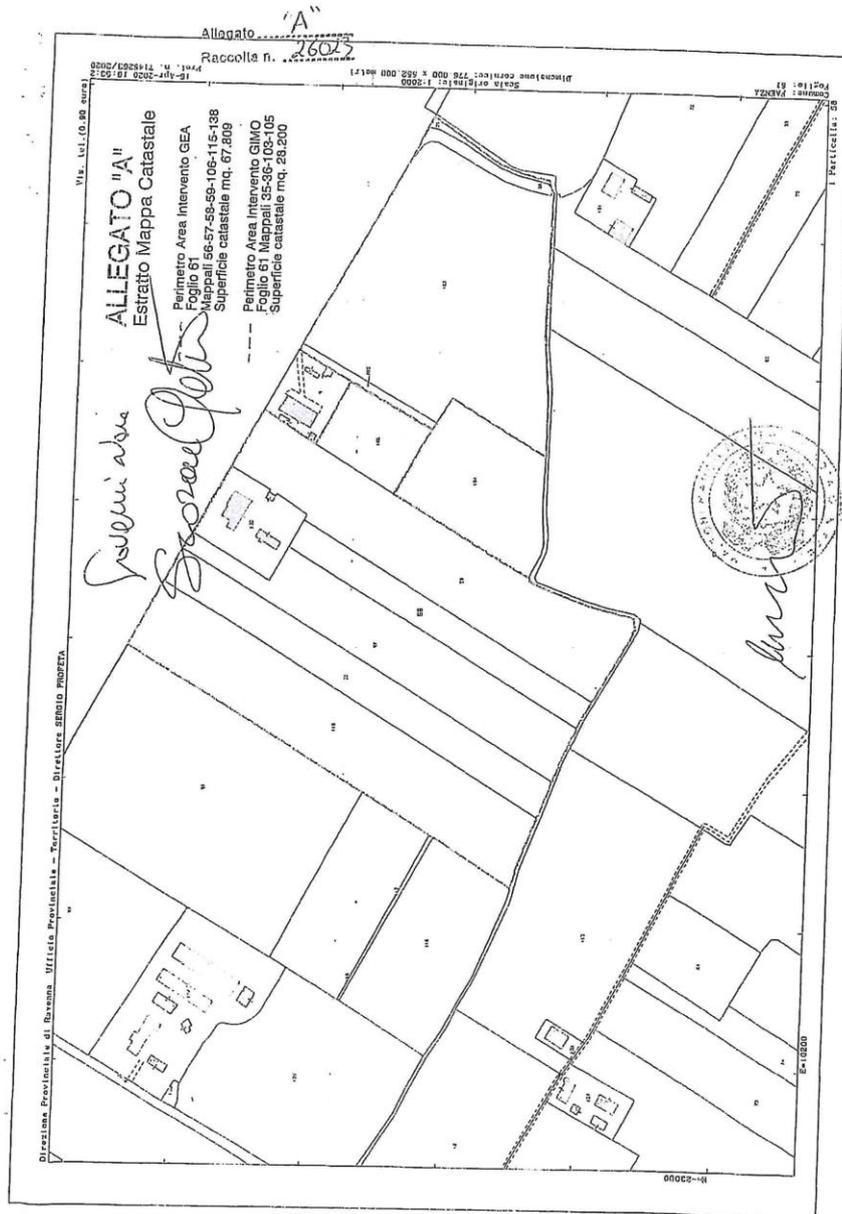
cietà, che interviene al presente atto nella qualità di Amministratore Unico della società:

"GEA S.R.L.", con sede legale in Cesena (FC) in Via del Rio n. 400, con capitale sociale di Euro 10.000.000,00 (diecimilioni virgola zero zero) interamente versato ed esistente, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro Imprese della Camera di Commercio della Romagna: Rimini-Forlì-Cesena 04101310375 ed iscritta al R.E.A. al n. FO-326441, al presente atto legittimato in virtù dei poteri a lui conferiti a norma dello statuto sociale;

della cui identità personale, qualifica e poteri, io notaio sono certo, previa lettura del presente atto, hanno apposto in mia presenza la loro firma come sopra e a margine segnata, sottoscritta alle ore diciotto.

Cesena, Viale Gaspare Finali n. 66, 11 (undici) maggio 2021 (duemilaventuno).

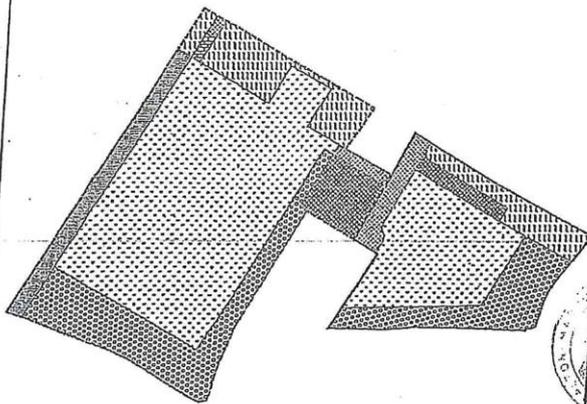
Firmato: Marco Maltoni Notaio



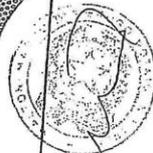
ALLEGATO "B"
 Scheda PRG n.167

Allegato "B"
 Raccolta n. 26023

SCHEDA n° 167



Spazio verde
Scorciatoie



Progetto

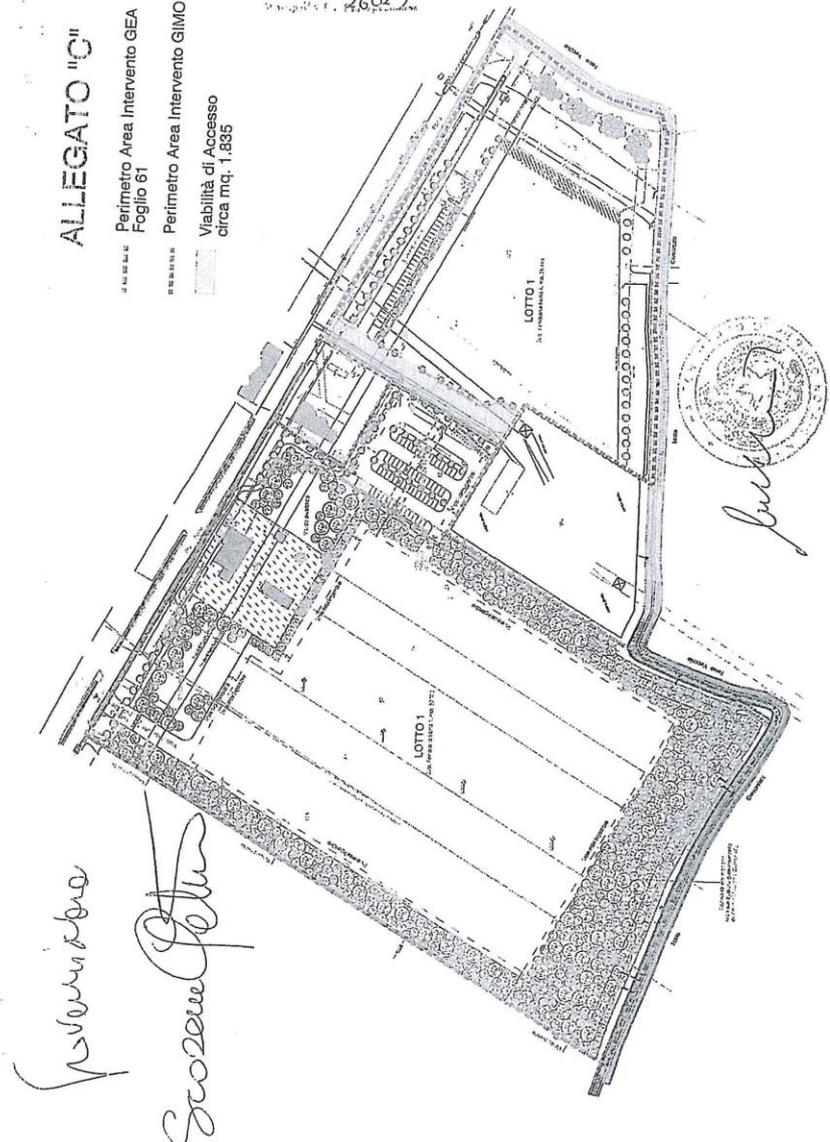
LEGENDA		Nord
—	sub comparto B	
- - -	sub comparto A	
	Verde pubblico	Scala 1:2000
▨	Parcheggio pubblico	
▩	Viabilità pubblica	
▧	Viabilità privata - accesso	
▨	Superficie permeabile	
▩	Area da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale	
•••	Superficie edificabile	

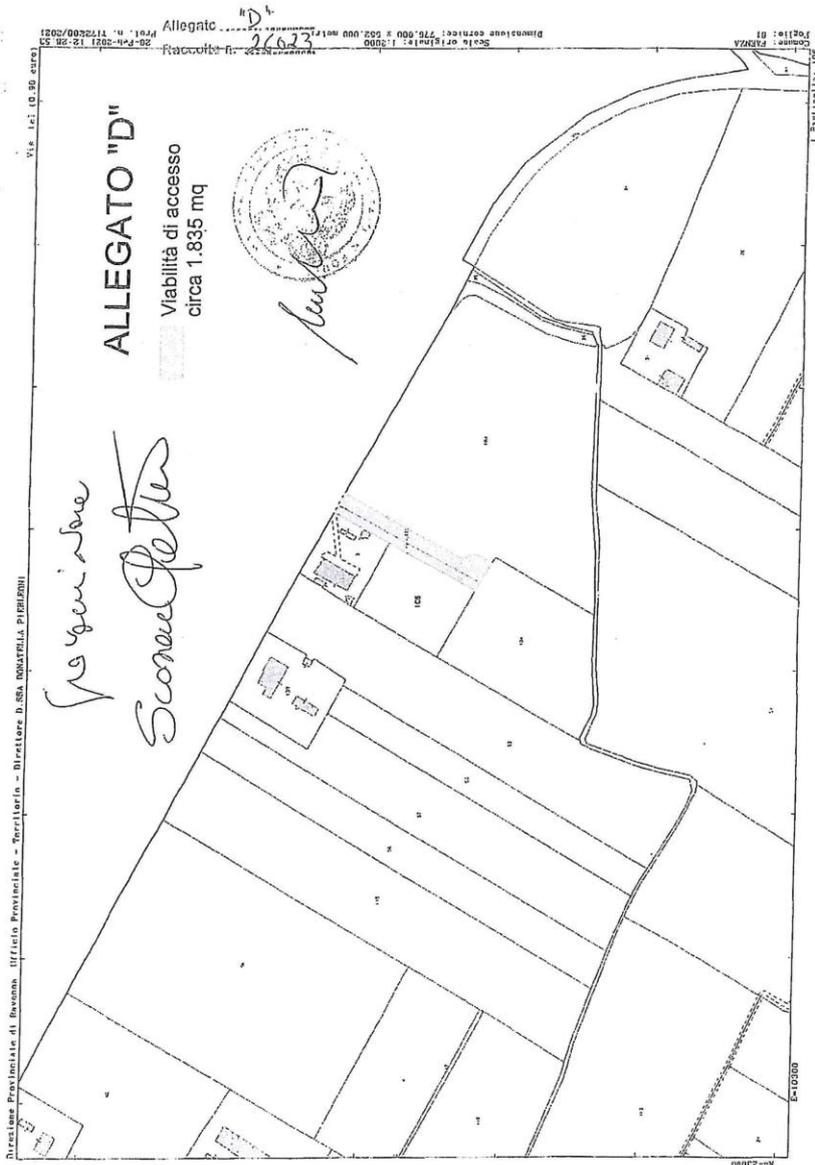
ALLEGATO "C"

Perimetro Area Intervento GEA
Foglio 61

Perimetro Area Intervento GIMO
Viabilità di Accesso
circa mq. 1.835

Allegato C
26023





" ALLEGATO D "

Avv. MARCO MALTONI
NOTAIO
Via Mentana n.4 - 47121 FORLÌ
Tel. 0543-36448
info@maltoniscozzoli.it

COSTITUZIONE DI SERVITU' DI PASSO

Tra:

- Gasperoni Marco nato a Rimini (RN) il 3 febbraio 1970, domiciliato per la carica presso la sede della sotto indicata società, che interviene al presente atto nella qualità di liquidatore e quindi legale rappresentante della seguente società:

"GIMO GRUPPO IMMOBILIARE S.R.L.", in liquidazione, con sede legale in Faenza (RA) Via dell'Artigianato n. 6, capitale sociale Euro 950.468,00 (novecentocinquantamilaquattrocentosessantotto virgola zero zero), interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro Imprese di RAVENNA 01188330391 ed iscritta al R.E.A. n. 126847, autorizzato in virtù dei poteri ad esso attribuiti con delibera dell'assemblea di soci in data 1 giugno 2021 depositata al Registro Imprese in data 8 giugno 2021;

nel seguito denominata anche "GIMO" o "Parte Concedente";

- Scorsone Gaetano, nato a Ravenna (RA) il 7 agosto 1963, domiciliato per la carica presso la sede della sotto indicata società, che interviene al presente atto nella qualità di Amministratore Unico della società:

"GEA S.R.L.", con sede legale in Cesena (FC), frazione San Vittore di Cesena, in Via del Rio n. 400, con capitale sociale di Euro 10.000.000,00 (diecimilioni virgola zero zero) interamente versato ed esistente, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro Imprese della Camera di Commercio della Romagna: Rimini-Forlì-Cesena 04101310375 ed iscritta al R.E.A. al n. FO-326441, al presente atto legittimato in virtù dei poteri a lui conferiti a norma dello statuto sociale;

nel seguito denominata anche "GEA";

singolarmente denominate anche "Parte" e, nel loro insieme, "Parti";

PREMESSO CHE

a) GIMO è proprietaria del terreno ubicato in Faenza Via Pana catastalmente censito al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 61 Mappali 105 - 103 - 36 - 35 della superficie catastale complessiva pari a mq. 28.200 e superficie reale pari a mq. 28.269 e che tale terreno risulta inserito nella scheda di PRG n. 167 "Area Casino Placci ed identificato nel sub comparto B; per una miglior identificazione di detto terreno le parti fanno riferimento all'estratto di mappa che si allega al presente atto sotto la lettera "A" nonchè alla planimetria che si allega sotto la lettera "B", nel quale detto terreno è evidenziato con perimetrazione blu;

b) GEA è proprietaria del terreno ubicato in Faenza Via Pana catastalmente censito al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 61 Mappali 115 - 56 - 57 - 58 - 59 - 106 - 138 della superficie catastale complessiva pari a mq. 67.809 e superficie reale pari a mq. 67.467 e che tale terreno risulta inse-

Registrato a FORLÌ
il 21 luglio 2023
al n.5608
Serie 1T
Esatti Euro 400,00

Trascritto a RAVENNA
il 24.07.2023
R.G. n. 14486
R.P. n. 10599

Trascritto a RAVENNA
il 24.07.2023
R.G. n. 14487
R.P. n. 10600

rito nella scheda di PRG n. 167 "Area Casino Placci Sub Comparto A"; per una miglior identificazione di detto terreno le parti fanno riferimento all'estratto di mappa che si allega al presente atto sotto la lettera "A", nonché alla planimetria allegata sotto la lettera "B", nei quali detto terreno è evidenziato con perimetrazione rossa;

c) GIMO ha presentato in data 12/09/2019 con Prot. 72205 presso l'Amministrazione Comunale un "Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata scheda di PRG n.167 sub comparto B" riferito alla trasformazione urbanistica dell'area di sua proprietà descritta alla precedente lettera a;

d) GEA ha presentato in data 07/08/2020 con Prot. 57907 presso l'Amministrazione Comunale un "Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata scheda di PRG n, 167 sub comparto A" riferito alla trasformazione urbanistica dell'area di sua proprietà descritta alla precedente lettera b;

e) relativamente al PUA "sub comparto B" di proprietà GIMO, ARPAE con nota del 07/08/2020 dichiara l'impossibilità di esprimere un parere ambientale sul progetto e sulla soluzione proposta per lo scarico delle acque reflue, chiedendo di valutare per entrambi i comparti un progetto per la realizzazione di una fognatura comune che permetta di recapitare le acque reflue prodotte al depuratore di città, il cui onere di realizzazione sarebbe stato a carico di ATERSIR, l'Agenzia che si occupa del Servizio Idrico Integrato, con progettazione da parte di HERA;

f) GEA e GIMO, dopo aver valutato che i tempi di realizzazione di tale fognatura da parte di ATERSIR si sarebbero dilatati fino a non essere più funzionali alle tempistiche di approvazione dei Piani Particolareggiati, di comune accordo hanno condiviso con HERA la progettazione di tali opere prevedendole a loro carico al momento della realizzazione delle Opere di Urbanizzazione e condividendone le spese di realizzazione;

g) in data 28/12/2022 con Prot. 114453 del 30/12/2022, i tecnici incaricati da GEA e GIMO hanno presentato all'Unione Faentina il progetto della nuova fognatura che prevede la realizzazione di una centrale di sollevamento in area di proprietà GIMO e la realizzazione di una nuova condotta fognaria in parte su area GIMO ed in parte nella sede stradale di via Pana;

h) è possibile che GEA, o suoi aventi causa, procedano alla realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al sub comparto A, prima che GIMO, o suoi aventi causa, abbiano realizzato e/o collaudato e/o ceduto le opere di urbanizzazione del Sub comparto B al Comune di Faenza e/o Hera, impedendo di fatto al sub comparto A di ottenere il collaudo e il godimento delle opere di urbanizzazione primaria relativamente alla centrale di sollevamento e alla fognatura nera descritte alla precedente lettera f) e g);

i) atteso ciò, poiché il Sub comparto A di proprietà di GEA utilizzerà la centrale di sollevamento e la fognatura nera da realizzarsi in parte anche su area di proprietà di GIMO, GEA ha chiesto a GIMO di costituire una servitù di condotta interrata e una servitù di passo (quest'ultima funzionale alla realizzazione, manutenzione ed utilizzo delle condutture interrate e della centrale di sollevamento) a carico del terreno di proprietà di GIMO destinato alla centrale di sollevamento e alla fognatura nera, quale sopra identificato nella planimetria allegata sub C, dichiarandosi disponibile a contribuire, ai sensi dell'art.1069, terzo comma c.c., visto quanto disposto dall'art.1069 quarto comma c.c., al 50% delle spese di costruzione della centrale di sollevamento e della fognatura nera, e ad anticipare il pagamento del costo complessivo di realizzazione delle opere medesime, salvo diritto di rimborso di quota parte pari al 50% (cinquanta per cento) delle spese suddette nei confronti di GIMO;

1) GIMO si è dichiarata disponibile a concedere le servitù richieste alle condizioni indicate; tutto ciò premesso, a formare parte integrante e sostanziale del presente, fra le parti si conviene e stipula quanto segue.

ART.1 COSTITUZIONE DI SERVITU'DI PASSAGGIO DI CONDUTTURA INTERRATA

GIMO costituisce servitù di passaggio di condotta interrata, per passaggio di fogne per acque nere,

A CARICO DEL FONDO SERVENTE

di cui essa medesima parte concedente ha la piena ed esclusiva proprietà, rappresentato da:

- terreno avente destinazione "Zona Produttiva Di Nuovo Impianto" posto in Comune di Faenza, distinto al Catasto Terreni del predetto Comune come segue:

Foglio 61

particella 35 Ha 00.03.00, qualità prato, cl. 2, reddito dominicale euro 1,24 - reddito agrario euro 0,70;

particella 36 Ha 00.08.20, qualità seminativo, cl. 3, reddito dominicale euro 5,07 - reddito agrario euro 5,51;

particella 103 Ha 02.63.78, qualità seminativo, cl. 3, reddito dominicale euro 163,14 - reddito agrario euro 177,10;

particella 105 Ha 00.07.02, qualità seminativo, cl. 3, reddito dominicale euro 4,34 - reddito agrario euro 4,71;

A VANTAGGIO DEL FONDO DOMINANTE

rappresentato dal terreno di proprietà di GEA, che accetta, terreno così descritto:

- terreno avente destinazione "Zona Produttiva Di Nuovo Impianto" posto in Comune di Faenza, distinto al Catasto Terreni del predetto Comune come segue:

Foglio 61

particella 115 Ha 01.77.89, qualità seminativo, cl. 3, reddito dominicale euro 110,02 - reddito agrario euro 119,43;

particella 56 Ha 00.86.40, qualità seminativo, cl.3, reddito dominicale euro 53,43 - reddito agrario euro 58,01;
particella 57 Ha 01.12.30, qualità seminativo, cl. 3, reddito dominicale euro 69,45 - reddito agrario euro 75,40;
particella 58 Ha 00.57.00, qualità seminativo, cl. 3, reddito dominicale euro 35,25 - reddito agrario euro 38,27;
particella 59 Ha 01.69.90, qualità seminativo, cl. 3, reddito dominicale euro 105,08 - reddito agrario euro 114,07;
particella 106 Ha 00.36.80, qualità seminativo, cl. 3, reddito dominicale euro 22,76 - reddito agrario euro 24,71;
particella 138 Ha 00.37.80, Ente Urbano.

ART.2 COSTITUZIONE DI SERVITU'DI PASSO

GIMO costituisce servitù di passaggio, pedonale e carrabile, con qualunque mezzo e a qualunque ora del giorno e della notte,

A CARICO DEL FONDO SERVENTE

di cui essa medesima parte concedente ha la piena ed esclusiva proprietà, rappresentato da:

- terreno avente destinazione "Zona Produttiva Di Nuovo Impianto" posto in Comune di Faenza, distinto al Catasto Terreni del predetto Comune come segue:

Foglio 61

particella 35 Ha 00.03.00, qualità prato, cl. 2, reddito dominicale euro 1,24 - reddito agrario euro 0,70;
particella 36 Ha 00.08.20, qualità seminativo, cl. 3, reddito dominicale euro 5,07 - reddito agrario euro 5,51;
particella 103 Ha 02.63.78, qualità seminativo, cl. 3, reddito dominicale euro 163,14 - reddito agrario euro 177,10;
particella 105 Ha 00.07.02, qualità seminativo, cl. 3, reddito dominicale euro 4,34 - reddito agrario euro 4,71;

A VANTAGGIO DEL FONDO DOMINANTE

rappresentato dal terreno di proprietà di GEA, che accetta, terreno così descritto:

- terreno avente destinazione "Zona Produttiva Di Nuovo Impianto" posto in Comune di Faenza, distinto al Catasto Terreni del predetto Comune come segue:

Foglio 61

particella 115 Ha 01.77.89, qualità seminativo, cl. 3, reddito dominicale euro 110,02 - reddito agrario euro 119,43;
particella 56 Ha 00.86.40, qualità seminativo, cl.3, reddito dominicale euro 53,43 - reddito agrario euro 58,01;
particella 57 Ha 01.12.30, qualità seminativo, cl. 3, reddito dominicale euro 69,45 - reddito agrario euro 75,40;
particella 58 Ha 00.57.00, qualità seminativo, cl. 3, reddito dominicale euro 35,25 - reddito agrario euro 38,27;
particella 59 Ha 01.69.90, qualità seminativo, cl. 3, reddito dominicale euro 105,08 - reddito agrario euro 114,07;
particella 106 Ha 00.36.80, qualità seminativo, cl. 3, reddito dominicale euro 22,76 - reddito agrario euro 24,71;
particella 138 Ha 00.37.80, Ente Urbano.

ART.3 - DETERMINAZIONE DELL'ESTENSIONE DELLE SERVITU'

a) Le parti convengono che la servitù di passaggio della condotta interrata si intende stabilita e localizzata, ad ogni effetto di legge, sulla porzione dei terreni costituenti fondo servente identificata con colore rosso nella planimetria allegata sotto la lettera "C".

b) La servitù di passaggio di condutture interrata, essendo funzionale alla realizzazione delle fogne nere, comprende anche il diritto di realizzare una centrale di sollevamento sulla porzione del fondo servente evidenziata con colore rosso, nella planimetria allegata sotto la lettera "C", per una larghezza massima di ml. 10 e per una lunghezza di ml 30, e pertanto con occupazione di una porzione di terreno dell'estensione massima di mq 300.

c) La servitù di passaggio della condotta interrata sarà di lunghezza massima di ml 135, con una fascia di rispetto di ml 6 coassiale al passaggio delle condotte.

d) La servitù di passo di cui all'art.2, funzionale alla realizzazione, manutenzione ed utilizzo delle condutture interrate e della centrale di sollevamento, si intende stabilita e localizzata, ad ogni effetto di legge sulla porzione dei terreni costituenti fondo servente identificata con colore verde, nella planimetria allegata sotto la lettera "C".

ART.4 - DURATA DELLA SERVITU'

La presente servitù è concessa con termine finale di efficacia.

La parte concedente dichiara che la presente servitù rimarrà in essere solo fino a quando la centrale di sollevamento e la fognatura nera quale opera di urbanizzazione siano cedute all'Amministrazione Pubblica o ad altro Ente al fine di utilizzarla quale pubblica fognatura.

ART.5 - CORRISPETTIVO

Tenuto conto della temporaneità della servitù convenzionalmente stabilita nel precedente art.3, GEA corrisponde alla Parte Concedente, che accetta, quale corrispettivo per la costituzione delle predette servitù, la somma di Euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero), oltre IVA come per legge.

Le Parti convengono che il pagamento verrà effettuato in unica soluzione, a mezzo bonifico bancario da eseguirsi entro 30 giorni dal ricevimento della relativa fattura.

Le parti convengono che la comunicazione bancaria di avvenuto bonifico costituisca valida quietanza a saldo fra le stesse.

La Parte Concedente riceverà la somma pattuita, da intendersi definitiva e immutabile, dichiarando di non aver più nulla a pretendere a tale titolo.

ART.6 - OPERE SUL FONDO SERVENTE.

A) Ai sensi dell'art. 1069, secondo comma, c.c., il proprietario del fondo dominante è autorizzato fin da ora ad accedere al fondo servente e a procedere al compimento delle opere

per la realizzazione della centrale di sollevamento e delle condotte interrate. .

b) Pertanto, il proprietario del fondo dominante è autorizzato fin da ora ad accedere, con suo personale o tramite imprese alle quali abbia affidato i lavori, sul fondo servente, installando su di esso altresì i manufatti temporanei necessari per il cantiere ed in generale per realizzare i lavori. Il proprietario del fondo dominante è tenuto a comunicare al proprietario del fondo servente l'intenzione di iniziare le opere con un preavviso di almeno 15 giorni, con comunicazione inviata tramite qualunque mezzo assicuri la prova dell'avvenuto ricevimento.

c) Ogni responsabilità inerente e conseguente alla realizzazione delle opere suddette grava esclusivamente il proprietario del fondo dominante, che si obbliga a tenere indenne e a manlevare il proprietario del fondo servente da ogni responsabilità, di qualsiasi natura, garantendo l'adozione di tutti gli accorgimenti necessari per l'allestimento del cantiere secondo le normative vigenti al momento dell'esecuzione delle opere.

d) Il proprietario del fondo dominante si obbliga ad eseguire le opere nel rispetto della disciplina edilizia ed urbanistica tempo per tempo vigente.

e) GIMO, per sé ed aventi causa, anche promettendo il fatto del terzo ai sensi dell'art.1381 c.c., si obbliga a sottoscrivere le domande di rilascio di licenze, autorizzazioni o concessioni di qualsiasi natura ed a qualunque ente rivolte, per consentire a GEA la realizzazione della centrale di sollevamento e della fognatura nera e dei percorsi di accesso sulla porzione di terreno gravata da servitù. GIMO, o i suoi aventi causa, hanno diritto di verificare, tramite tecnici di loro fiducia, quanto richiesto in sottoscrizione, che dovrà essere sottoposto a GIMO, o aventi causa, con almeno 10 giorni di anticipo. GIMO, e i suoi aventi causa, non assumono comunque alcuna responsabilità in merito alla regolarità e correttezza delle domande a loro sottoposte in visione.

f) Al fine di consentire l'attuazione di quanto convenuto al punto g) che precede, GIMO conferisce a GEA procura speciale affinché possa sottoscrivere, anche in nome e per conto di GIMO, le domande di rilascio di licenze, autorizzazioni o concessioni di qualsiasi natura ed a qualunque ente rivolte, per consentire a GEA la realizzazione della centrale di sollevamento e della fognatura nera sulla porzione di terreno gravata da servitù.

Per concorde volontà delle parti, la mandataria GEA assume su di sé ogni responsabilità civile, penale e amministrativa, inerente e/o conseguente alle attività che svolgerà in nome e per conto della mandante, avvalendosi della presente procura, e si obbliga a tenere indenne e manlevata la mandan-

te da ogni pretesa o richiesta o azione.

La presente procura è da intendersi irrevocabile, ai sensi dell'art.1723 secondo comma, c.c., in quanto nell'interesse del mandatario.

h) GIMO promette, ai sensi dell'art.1381 c.c., che eventuali acquirenti del fondo servente sottoscriveranno equivalente procura a favore di GEA.

ART.7 - DISCIPLINA DEL CONCORSO DELLE SPESE PER OPERE SUL FONDO SERVENTE AI SENSI DELL'ART.1069, TERZO E QUARTO COMMA, C.C. QUALORA ENTRAMBE LE PARTI STIPULINO LA RISPETTIVA CONVENZIONE RICHIAMATA IN PREMessa.

Per concorde volontà delle parti il presente articolo disciplina la ripartizione delle spese a condizione che sia GEA sia GIMO abbiano stipula la rispettiva convenzione urbanistica richiamata in premessa. Qualora una delle parti non abbia stipulato la convenzione urbanistica, sia rinvia al successivo art.8.

a) Dato concordemente atto che, qualora GIMO stipuli la convenzione richiamata in premessa, GIMO, o i suoi aventi causa, avrebbero l'obbligo di realizzare, sul terreno gravato dalla servitù, a loro totali cura e spese una centrale di sollevamento e una fognatura nera come evidenziato nel punto f) e g) della Premessa, e che pertanto la realizzazione delle opere necessarie per esercitare la servitù di passaggio di condotte interrate nonché la realizzazione della centrale di sollevamento giovano anche al proprietario del fondo servente GIMO, le parti, visto quanto disposto nell'art.1069, quarto comma, c.c., convengono, ai sensi dell'art.1069 terzo comma, c.c., che GEA, per sé ed aventi causa, anche promettendo il fatto del terzo ai sensi dell'art.1381 c.c., sosterrà il 50% (cinquanta per cento) delle spese di realizzazione, fra cui si intendono comprese le spese necessarie per ottenere le autorizzazioni e i provvedimenti amministrativi occorrenti e, fra l'altro, il costo per il rilascio della fideiussione richiesta dal Comune e le spese per la cessione al Comune e/o Hera stesso dell'opera di urbanizzazione. A tal fine le parti convengono quanto segue

b) L'importo delle opere di urbanizzazione primaria relative alla realizzazione della centrale di sollevamento e della fognatura nera sia interna al Sub comparto B che extracomparto in area pubblica su via Pana, così come definita negli elaborati progettuali di cui al Piano Particolareggiato descritto alla lettera d) della premessa, ammonta complessivamente a circa Euro 333.000,00, come risulta dal Computo Metrico Estimativo che si allega al presente atto sotto la lettera "D".

c) Il Computo Metrico Estimativo allegato sotto la lettera "D" non contempla, in quanto difficilmente quantificabili, costi relativi alle operazioni di bonifica da ordigni residuati bellici richiesta dall'Amministrazione Comunale ed i costi relativi ad eventuali indagini archeologiche che doves-

sero rendersi necessarie a seguito di richiesta da parte della competente Soprintendenza. La determinazione dell'importo di detti costi, ai fini della ripartizione del loro carico fra il proprietario del fondo servente e il proprietario del fondo dominante ai sensi dell'art.1069 c.c., in assenza di accordo fra le parti, verrà deferito, ai sensi dell'art.1473 e dell'art.1349 c.c. ad un arbitratore.

d) Le spese accessorie, quali il costo della fidejussione e le spese per la cessione dell'opera di urbanizzazione di cui al precedente punto b), dovranno essere rimborsate a GEA nel limite massimo di Euro 30.000,00 (trentamila/00), sulla base dei un rendiconto delle relative fatture e delle quietanze ricevute dai fornitori saldati.

e) Si specifica che il rimborso è dovuto a prescindere dal fatto che le opere anzidette siano realizzate in attuazione della Convenzione conclusa da GIMO con il Comune o in attuazione della Convenzione conclusa da GEA con il Comune. L'entità del rimborso dovrà essere determinata in conformità a quanto previsto nei superiori punti b), c) e d).

f) Qualora, anche avvalendosi delle facoltà sopra previste, GEA o altro proprietario del fondo dominante proceda alla realizzazione della centrale di sollevamento e della fognatura nera, GEA o altro proprietario del fondo dominante anticiperanno integralmente il pagamento delle spese suddette, con diritto di ottenere da GIMO, il rimborso equivalente alla quota parte dei costi corrispondenti al 50% dell'importo complessivo adeguatamente documentato. Il rimborso dovrà essere corrisposto entro giorni 30 dalla data di stipula del primo atto notarile di vendita di un lotto compreso nel Comparto di GIMO.

g) Qualora la centrale di sollevamento e la fognatura nera, di cui ai punti precedenti, fossero realizzate per intero da GIMO o suoi aventi causa, GEA, qualora abbia stipulato la convenzione urbanistica, si impegna a corrispondere a GIMO o suoi aventi causa, la propria quota parte dei costi sostenuti corrispondenti al 50% dell'importo complessivo adeguatamente documentato. Il rimborso dovrà essere corrisposto entro giorni 30 dalla data di stipula del primo atto notarile di vendita di un lotto compreso nel Comparto di GEA.

ART.8 - CARICO DELLE SPESE QUALORA UNA DELLE PARTI NON ABBA STIPULATO LA CONVENZIONE URBANISTICA AFFERENTE AL SUO SUB COMPARTO, COME PREVISTA IN PREMESA.

a) Qualora GEA non abbia stipulato la convenzione urbanistica afferente al suo sub comparto, come prevista in premessa, nei termini di legge, non sarà tenuta ad alcuna delle spese previste nell'art.7, e si obbliga a rinunciare senza ritardo, a semplice richiesta di GIMO, alla servitù costituita con il presente atto, con spese a carico di GEA.

b) Qualora GIMO non abbia stipulato la convenzione urbanistica afferente al suo sub comparto, come prevista in premessa,

nei termini di legge, non sarà tenuta ad alcuna delle spese previste nell'art.7.

ART.9 - GARANZIE E DICHIARAZIONI DEL PROPRIETARIO DEL FONDO SERVENTE

GIMO garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità del terreno gravato dalla servitù come sopra costituita, obbligandosi a portare a conoscenza del proprietario del fondo dominante qualsiasi molestia o pretesa di terzi.

GIMO garantisce che il fondo servente è libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

- servitù di passaggio a favore di Enel Distribuzione per consentire l'accesso alla centrale elettrica "Cabina Primaria Faenza Nord" e da altre servitù a favore di Enel per passaggio di cavidotti interrati, a favore di Terna per linee di Alta Tensione che sovrastano l'area in oggetto ed infine servitù a favore di SNAM per cavidotti interrati che corrono paralleli alla Via Pana;
- ipoteca volontaria iscritta a Ravenna il 6 ottobre 2009, art. 3976, a favore di Banca di Romagna S.p.A.;
- ipoteca giudiziale iscritta a Ravenna il 28 novembre 2011, art. 4250, a favore di Credito Cooperativo Ravennate Forlivese e Imolese Soc. Coop.;
- ipoteca giudiziale iscritta a Ravenna il 9 dicembre 2011, art. 4430, a favore di Banca di Romagna S.p.A..

La parte concedente si obbliga a conseguire la cancellazione delle suddette ipoteche dall'opera di urbanizzazione allorché dovrà essere ceduta al Comune di Faenza, se richiesta dal Comune medesimo.

ART.10 - OBBLIGHI DI COMUNICAZIONE

a) GIMO si impegna sin d'ora, in caso di trasferimento del terreno o di parte di esso interessato dalla servitù, ad avvertire tempestivamente GEA O i suoi aventi causa e a far subentrare l'acquirente in tutti gli obblighi derivanti dal presente atto, nessuno escluso o eccettuato.

b) GEA si impegna sin d'ora, in caso di trasferimento del fondo dominante o di parte di esso, ad avvertire tempestivamente GIMO o i suoi aventi causa e a far subentrare l'acquirente in tutti gli obblighi derivanti dal presente atto, nessuno escluso o eccettuato.

ART.11 - IMPOSTE

Le parti dichiarano che la presente costituzione di servitù è soggetta a I.V.A..

In particolare, il presente atto è assoggettato:

- a I.V.A.;
- a imposta di registro in misura fissa, ai sensi dell'art. 40 d.P.R. n. 131 del 1986;
- a imposta ipotecaria in misura fissa, ai sensi della nota all'art. 1, Tariffa, allegata al d.lgs. n. 347 del 1990;
- a imposta di bollo nella misura di euro 230 (duecentotrenta), ai sensi dell'art. 1, comma 1 bis, n. 1), Tariffa, Par-

te I, allegata al d.P.R. n. 642 del 1972;

- alle tasse ipotecarie nella misura complessiva di euro 35 (trentacinque), ai sensi dei nn. 1.1 e 1.2, Tabella delle tasse ipotecarie, allegata al d.lgs. n. 347 del 1990.

ART.12 - SPESE

Le spese inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico di GEA.

ART. 13 - FORO COMPETENTE

Per ogni controversia sarà competente in via esclusiva il Tribunale di Forlì

ART. 14 - CLAUSOLA FINALE

Per quanto non contemplato nel presente atto, le Parti fanno espresso riferimento alle norme vigenti in materia.

Firmato: Marco Gasperoni

Firmato: Scorsone Gaetano

Repertorio n.43907

Raccolta n.29272

AUTENTICAZIONE DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Avv. Marco Maltoni, Notaio in Forlì, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini, certifico che i signori:

- Gasperoni Marco nato a Rimini (RN) il 3 febbraio 1970, domiciliato per la carica presso la sede della sotto indicata società, che interviene al presente atto nella qualità di liquidatore e quindi legale rappresentante della seguente società:

"GIMO GRUPPO IMMOBILIARE S.R.L.", in liquidazione, con sede legale in Faenza (RA) Via dell'Artigianato n. 6, capitale sociale Euro 950.468,00 (novecentocinquantamilaquattrocentosessantotto virgola zero zero), interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro Imprese di RAVENNA 01188330391 ed iscritta al R.E.A. n. 126847, autorizzato in virtù dei poteri ad esso attribuiti con delibera dell'assemblea di soci in data 1 giugno 2021 depositata al Registro Imprese in data 8 giugno 2021;

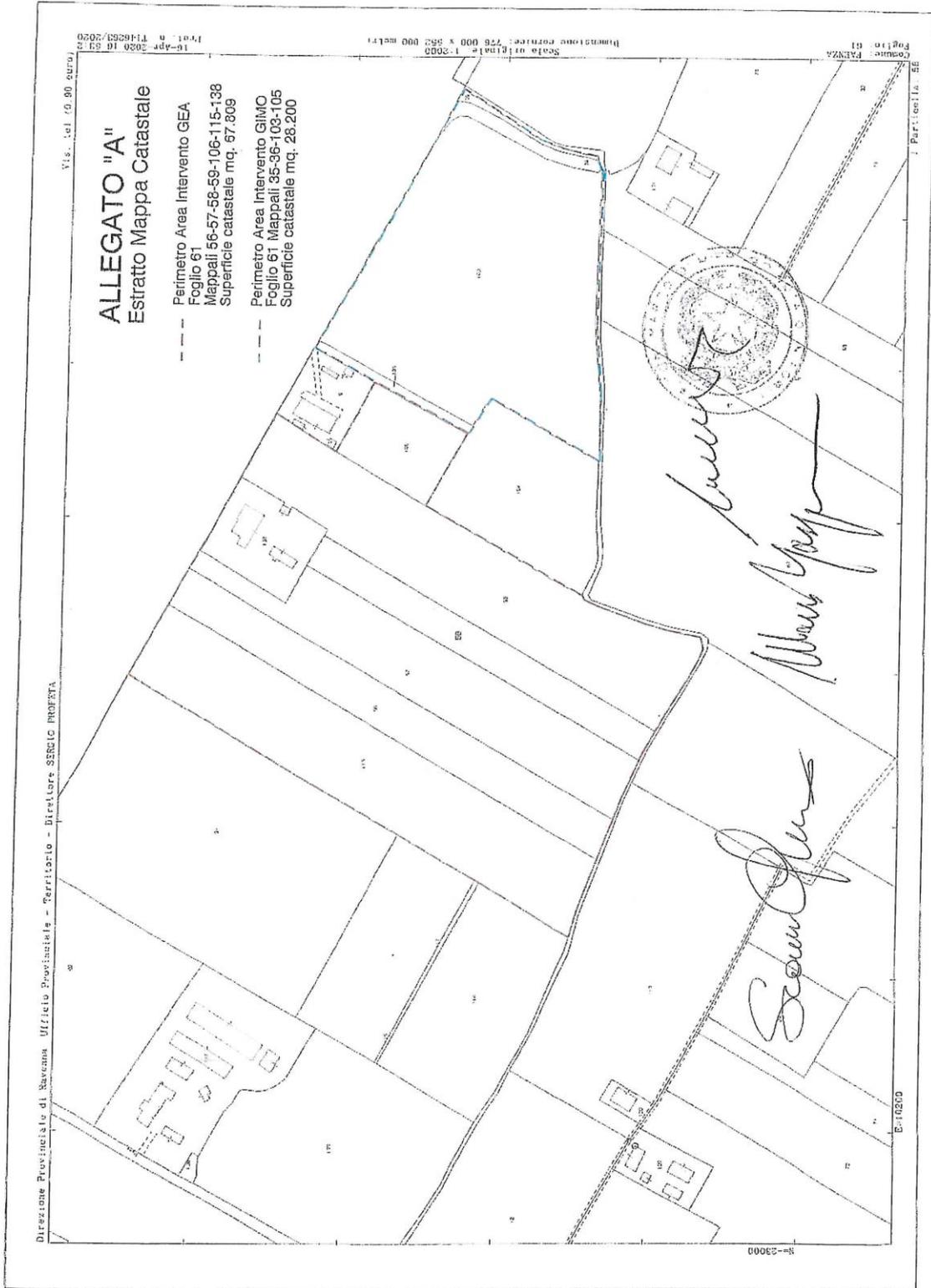
- Scorsone Gaetano, nato a Ravenna il 7 agosto 1963, domiciliato per la carica presso la sede della sotto indicata società, che interviene al presente atto nella qualità di Amministratore Unico della società:

"GEA S.R.L.", con sede legale in Cesena (FC), frazione San Vittore di Cesena, in Via del Rio n. 400, con capitale sociale di Euro 10.000.000,00 (diecimilioni virgola zero zero) interamente versato ed esistente, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro Imprese della Camera di Commercio della Romagna: Rimini-Forlì-Cesena 04101310375 ed iscritta al R.E.A. al n. FO-326441, al presente atto legittimato in virtù dei poteri a lui conferiti a norma dello statuto sociale;

della cui identità personale, qualifica e poteri, io notaio sono certo, previa lettura del presente atto, hanno apposto

in mia presenza la loro firma come sopra, a margine nonché
sugli allegati segnata, sottoscritta alle ore diciotto.
Cesena, Viale Gaspare Finali n. 66, 11 (undici) luglio 2023
(duemilaventitré).
Firmato: Marco Maltoni Notaio

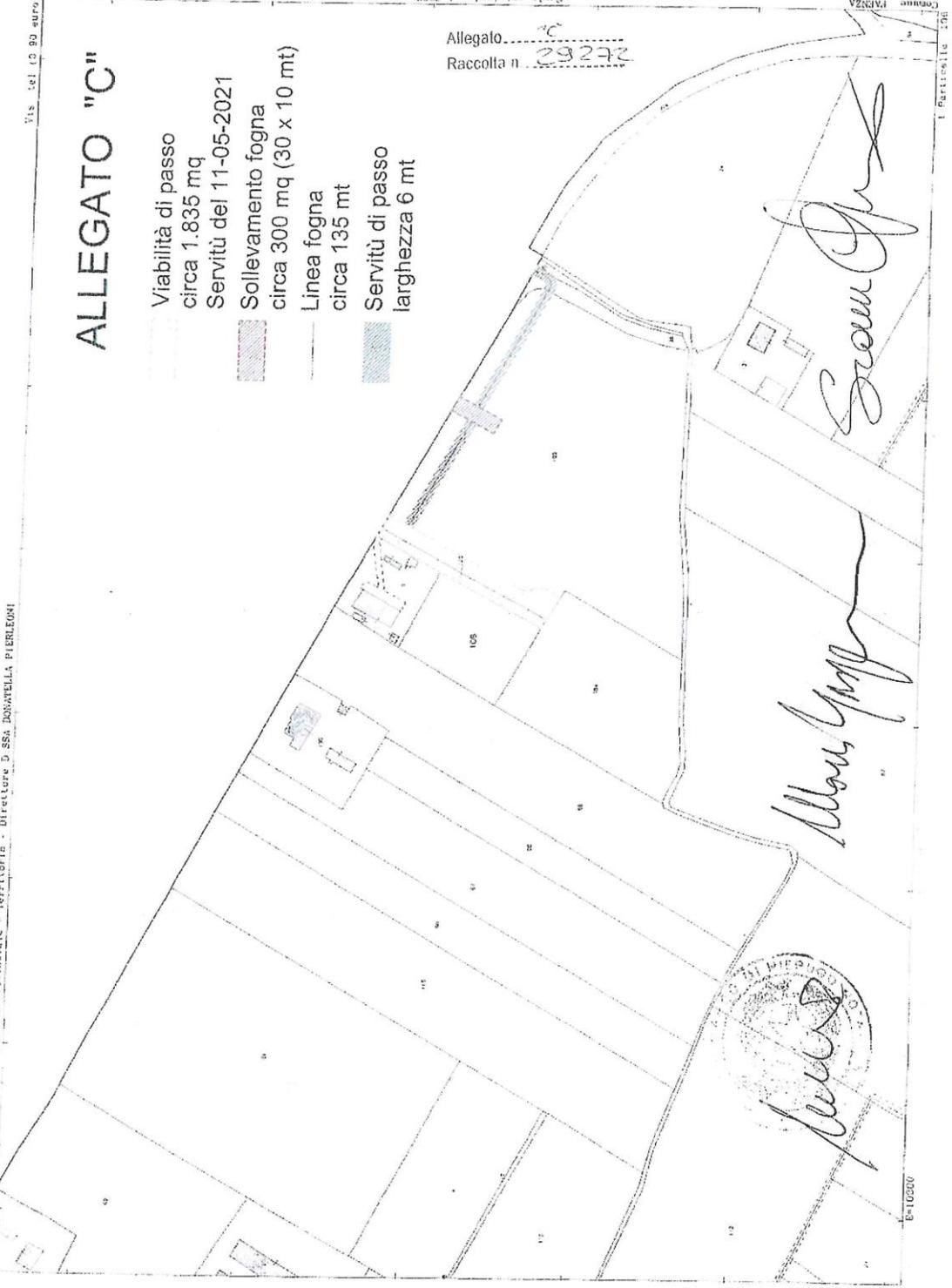
Allegato A
Raccolta n. 29272



ALLEGATO "C"

- Viabilità di passo
circa 1.835 mq
Servitù del 11-05-2021
- Sollevamento fogna
circa 300 mq (30 x 10 mt)
- Linea fogna
circa 135 mt
- Servitù di passo
larghezza 6 mt

Allegato n. 27252
Raccolta n. 27252



N - 33000

E-10000

Allegato ⁵
Raccolta n. 29272

ALLEGATO "D"

COMUNE DI FAENZA

(Provincia di Ravenna)

Estensione della rete fognaria pubblica con realizzazione di nuovo impianto di sollevamento nell'ambito delle nuove urbanizzazioni su via Pana

Committente:
GEA S.r.l.
Via del Rio 400
47522 Cesena (FC)

GIMO S.r.l.
Via dell'Artigianato 6
48018 Faenza (RA)

Redatto da:



Ing. TIZIANO CARDUCCI

Sede operativa: via Bruno Buozzi 90, 59100 Prato
Sede legale: via dei Della Robbia 23, 50132 Firenze
proteo@proteoing.it | proteo@pec.proteoing.it
CFP IVA 07098190481

Redatto :
Ing. T. Carducci

Controllato :
Ing. C. Baietti

Approvato :
Ing. V. Ponzetta

Revisione :
01 Ottobre 2022

Data emissione:
Ottobre 2022

Oggetto:

Elaborato :
C.1

Scala :
-

L106

STIMA DI MASSIMA

[Handwritten signature]

PROGETTO DI FATTIBILITÀ
TECNICO-ECONOMICA

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

Num Ord TARIFFA	DESIGNAZIONE DELLAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI		
		pat rig	lung	larg	H/peso		unitario	TOTALE	
RIPORTO									
Stima di massima									
Reti pubbliche (Cat D)									
1 / 1 A01.004.005 a	Scavo a sezione obbligata Condotta premente		715,00	0,600	1,200	514,80			
			120,00	0,600	1,200	86,40			
	Ø200 su lotto A		30,00	0,800	2,100	50,40			
	Ø250 su provinciale *(H/peso=(2,200+2,3)/2)		180,00	0,800	2,250	324,00			
	Ø250 su lotto B *(H/peso=(2,3+2,65)/2)		100,00	0,800	2,475	198,00			
	Ø200 su lotto B		35,00	0,600	1,400	29,40			
	Ø250 tubazione ingresso sollevamento		10,00	1,000	3,200	32,00			
	SOMMANO mc					1'235,00	6,80	8'398,00	
2 / 2 C01.010.005 a	Trasporto a rifiuto o ad idoneo impianto di recupero Vedi voce n° 1 [mc 1 235,00]				10,000	12'350,00			
	SOMMANO mc/km					12'350,00	0,74	9'139,00	
3 / 3 C02.001.015	Sottofondo eseguito per letto di posa di tubazioni Condotta premente		715,00	0,600	0,500	214,50			
			120,00	0,600	0,500	36,00			
	Ø200 su lotto A		30,00	0,600	0,600	10,80			
	Ø250 su provinciale		180,00	0,800	0,600	86,40			
	Ø250 su lotto B		100,00	0,800	0,600	48,00			
	Ø200 su lotto B		35,00	0,600	0,600	12,60			
	Ø250 tubazione ingresso sollevamento		10,00	1,000	0,600	6,00			
	a detrarre tubazioni *(lung =715+120)*H/peso=(0,11/2)*2*3,14)		835,00		0,000	-7,52			
	a detrarre tubazioni *(lung =30+180+100+35+10)*H/peso=(0,25/3)*2*3,14)		355,00		0,049	-17,40			
	Sommano positivi mc					414,30			
	Sommano negativi mc					-24,92			
	SOMMANO mc					389,38	35,25	13'725,65	
4 / 4 C01.019.025 a	Misto granulometrico stabilizzato Condotta premente su area urbanizzazione *(H/peso=1,200-0,5)		120,00	0,600	0,700	50,40			
	Ø200 su lotto A *(H/peso=2,1-0,6)		30,00	0,800	1,500	36,00			
	Ø250 su lotto B *(H/peso=(2,3+2,65)/2-0,6)		100,00	0,800	1,875	150,00			
	Ø200 su lotto B *(H/peso=1,400-0,6)		35,00	0,600	0,800	16,80			
	Ø250 tubazione ingresso sollevamento *(H/peso=3,200-0,6)		10,00	1,000	2,600	26,00			
	SOMMANO mc					279,20	46,30	12'926,96	
5 / 5 NP.07	F.p.o. misto cementato Condotta premente *(H/peso=1,200-0,5)		715,00	0,800	0,700	400,40			
	Ø250 su provinciale *(H/peso=(2,200+2,3)/2-0,6)		180,00	0,800	1,650	237,60			
	SOMMANO mc					638,00	80,00	51'040,00	
6 / 6 C02.004.035 c	Tubi in polietilene ad alta densità PE 100 (PN16): diametro di 110 mm Condotta premente *(lung.=715+120)		835,00			835,00			
	SOMMANO m					835,00	27,35	22'837,25	
7 / 7 C02.016.120 d	Tubi in pvc rigido (SN 8 kN/mq): diametro di 200 mm, spessore 5,9 mm Ø200 su lotto A		30,00			30,00			
	Ø200 su lotto B		35,00			35,00			
	SOMMANO m					65,00		118'066,86	

COMMITTENTE.

Num Ord TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		paug	lung	larg	Hpeso		unitario	TOTALE
	RIPORTO					65,00		118'066,86
	SOMMANO m					65,00	30,53	1'984,43
8 / 8 C02.016.120 c	Tubi in pvc rigido (SN 8 kN/mq) diametro di 250 mm, spessore 7,3 mm Ø250 su provinciale Ø250 su lotto B Ø250 tubazione ingresso sollevamento		180,00 100,00 10,00			180,00 100,00 10,00		
	SOMMANO m					290,00	41,44	12'017,83
9 / 9 C01.022.010 a	Strato di base in conglomerato bituminoso spessore compresso fino a 8 cm Condotta premente Ø250 su provinciale		715,00 180,00	1,000 1,200		715,00 216,00		
	SOMMANO mq					931,00	15,30	14'244,30
10 / 10 C01.022.020 a	Strato di usura in conglomerato bituminoso spessore compresso fino a 3 cm Ripristino semicarreggiata Condotta premente Ø250 su provinciale		715,00 180,00	4,000 4,000		2'860,00 720,00		
	SOMMANO mq					3'580,00	8,08	28'926,40
11 / 11 C01.058.005	Demolizione parziale di massicciata stradale Condotta premente *(larg.=0,600+0,4) Ø250 su provinciale *(larg.=0,800+0,4)		715,00 180,00	1,000 1,200		715,00 216,00		
	SOMMANO mq					931,00	4,70	8'875,70
12 / 12 C01.058.015 a	Fresatura di pavimentazioni stradali Ripristino semicarreggiata Condotta premente Ø250 su provinciale		715,00 180,00	4,000 4,000	3,000 3,000	8'580,00 2'160,00		
	SOMMANO mq					10'740,00	0,60	6'444,00
13 / 13 C02.019.165 d	Chiusino di ispezione in ghisa sferoidale Ø60					7,00		
	SOMMANO cad					7,00	355,41	2'487,87
14 / 14 NP.01	F.p.o. di pozzetto d'ispezione in cls pref Ø800 mm	4,00 2,00				1,500 1,600 3,200	6,00 3,20 3,20	
	SOMMANO ML					12,40	435,00	5'394,00
15 / 15 NP.06	Oneri per interferenza reti SNAM e posa boole protettive					1,00		
	SOMMANO a corpo					1,00	1'500,00	1'500,00
16 / 16 NP.10	Oneri di scarica terre e rocce di scavo Vedi voce n° 1 [mc 1 235.00]					1'235,00		
	SOMMANO mc					1'235,00	20,00	24'700,00
A RIPORTARE								220'141,18

COMMITTENTE:

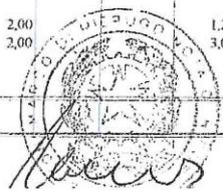


Num Ord TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug	lung	larg	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							220'141,18
17 / 17 Z.1	Arrotondamenti e oneri non prevedibili					858,82		
	SOMMANO					858,82	1,00	858,82
	Parziale Reti pubbliche (Cat 1) euro							221'000,00
	Impianto di sollevamento (Cat 2)							
18 / 18 A01.001.005 a	Scavo di sbancamento Piesbanco per impianto di sollevamento		10,00	10,000	1,000	100,00		
	SOMMANO mc					100,00	5,24	524,00
19 / 19 C01.010.005 a	Trasporto a rifiuto o ad idoneo impianto di recupero Vedi voce n° 18 [mc 100,00]				10,000	1'000,00		
	SOMMANO mc/km					1'000,00	0,74	740,00
20 / 20 C01.019.025 a	Misto granulometrico stabilizzato Pavimentazione sollevamento Rutiterro sbancamento vasca autoaffondante		10,00	10,000	0,400	40,00 20,00		
	SOMMANO mc					60,00	46,30	2'778,00
21 / 21 C01.022.010. a	Strato di base in conglomerato bituminoso: spessore compreso fino a 8 cm Area sollevamento		10,00	10,000		100,00		
	SOMMANO mq					100,00	15,30	1'530,00
22 / 22 C02.019.050. e	Pozzetti prefabbricati, dimensioni interne 50x50x50 cm Caditoie e altri pozzetti					6,00		
	SOMMANO cad					6,00	113,60	681,60
23 / 23 NP.02	Fornitura e posa in opera di muretto in cls pref.70x15 e recinzione in maglia sciolta 150 cm		40,00			40,00		
	SOMMANO ML					40,00	85,00	3'400,00
24 / 24 NP.03	Opere elettromeccaniche impianto di sollevamento comprese 1+1 pompe Flygt e misuratore di portata					1,00		
	SOMMANO a corpo					1,00	30'000,00	30'000,00
25 / 25 NP.04	Opere elettriche impianto di sollevamento compreso quadro TLC, start-up, illuminazione					1,00		
	SOMMANO a corpo					1,00	24'000,00	24'000,00
26 / 26 NP.05	F.p.o. cameretta pref autoaffondante, compresa lastra di copertura, setti di separazione interni in opera, chiusini					1,00		
	A RIPORTARE					1,00		284'653,60

COMMITENTE:

Num Ord TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par og	lung	larg	H/peso		unitario	TOTALE
	REPORTO					1,00		284.653,60
	SOMMANO a corpo					1,00	30.000,00	30.000,00
27 / 36 NP.10	Oneri di discarica terre e rocce di scavo Vedi voce n° 18 [mc 100,00]					100,00		
	SOMMANO mc					100,00	20,00	2.000,00
28 / 37 Z.1	Attrofondamenti e oneri non prevedibili					1.346,40		
	SOMMANO					1.346,40	1,00	1.346,40
	Parziale Impianto di sollevamento (Cat 2) euro							67.000,00
	Allaccio privato lotto C' (Cat 3)							
29 / 27 A01.004.005 a	Scavo a sezione obbligata Allaccio Lotto C' (su area verde) Attraversamento canale bonifica Collegamento al sollevamento a deltarre scavo plemente	45,00 15,00 80,00 80,00	0,600 1,000 1,000 1,000	1,000 3,000 3,000 -1,200		27,00 45,00 240,00 -96,00		
	Sommano positivi mc					312,00		
	Sommano negativi mc					-96,00		
	SOMMANO mc					216,00	6,80	1.468,80
30 / 28 A01.010.010 a	Rinterro con materiale di risulta proveniente da scavo Allaccio Lotto C' (su area verde) *(H/peso=1,000-0,5) Attraversamento canale bonifica *(H/peso=3,000-0,5) Collegamento al sollevamento *(H/peso=3,000-1,2-0,5)	45,00 15,00 80,00	0,600 1,000 1,000	0,500 2,500 1,300		13,50 37,50 104,00		
	SOMMANO mc					155,00	4,31	668,00
31 / 29 C01.010.005 a	Trasporto a rifiuto o ad idoneo impianto di recupero Vedi voce n° 27 [mc 216,00] Vedi voce n° 28 [mc 155,00]				10,000 10,000	2.160,00 -1.550,00		
	Sommano positivi mc/km					2.160,00		
	Sommano negativi mc/km					-1.550,00		
	SOMMANO mc/km					610,00	0,74	451,40
32 / 30 C02.016.120 c	Tubi in pvc rigido (SN 8 kN/mq), diametro di 160 mm, spessore 4,7 mm (lung.=45+15+80)	140,00				140,00		
	SOMMANO m					140,00	23,06	3.228,40
33 / 31 C02.001.015	Sottofondo eseguito per letto di posa di tubazioni Allaccio Lotto C' (su area verde) Attraversamento canale bonifica Collegamento al sollevamento	45,00 15,00 80,00	0,600 1,000 1,000	0,500 0,500 0,500		13,50 7,50 40,00		
	SOMMANO mc					61,00	35,25	2.150,25
34 / 32 NP.01	F.p.o. di pozzetto d'ispezione in cls pref. Ø800 mm	2,00 2,00		1,200 3,000		2,40 6,00		
	SOMMANO ML					8,40	435,00	3.654,00
	A RIPORTARE							329.620,90

COMMITTENTE:



Num Ord FARFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		pat ug	lung	larg	H peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							329'620,90
35 / 33 NP.06	Oneri per interferenza reti SNAM e posa beole protettive Allaccio lotto C					1,00		
	SOMMANO a corpo					1,00	1'500,00	1'500,00
36 / 34 NP.10	Oneri di discarica terre e rocce di scavo Vedi voce n° 27 [mc 216,00] Vedi voce n° 28 [mc 155,00]					216,00		
	Sommano positivi mc					216,00		
	Sommano negativi mc					-155,00		
	SOMMANO mc					61,00	20,00	1'220,00
37 / 35 Z.1	Arrotondamenti e oneri non prevedibili					659,10		
	SOMMANO					659,10	1,00	659,10
	Parziale Allaccio privato lotto C (Cat 3) euro							15'000,00
	Parziale LAVORI A MISURA euro							333'000,00
	T O T A L E euro							333'000,00
	A R I P O R T A R E							

COMMITTENTE:

