

00	2021.12.09	Emissione	MG	NM
<i>Rev.</i>	<i>data</i>	<i>oggetto revisione</i>	<i>autore</i>	<i>verificato</i>
<i>n° elaborato</i>	<i>foglio</i>	<i>rif.</i>	<i>commessa</i>	
03	01	0611-A02-00	0611	

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA PER L' ATTUAZIONE DELLA SCHEDA 81 DI PRG "PALAZZO DEI FRATI" Sub. C SIO Delibera C.C. Prot. 1644 del 27.03.2002 .

Proprietà

TAMPIERI FINANCIAL GROUP S.P.A.

Via Granarolo n°177/3 FAENZA (RA)

C.F. e P.IVA 00068670397

RIFERIMENTI NORMATIVI

**Estratto di RUE, Scheda di PRG, estratto norme di attuazione,
delibera di approvazione SIO, convenzioni**



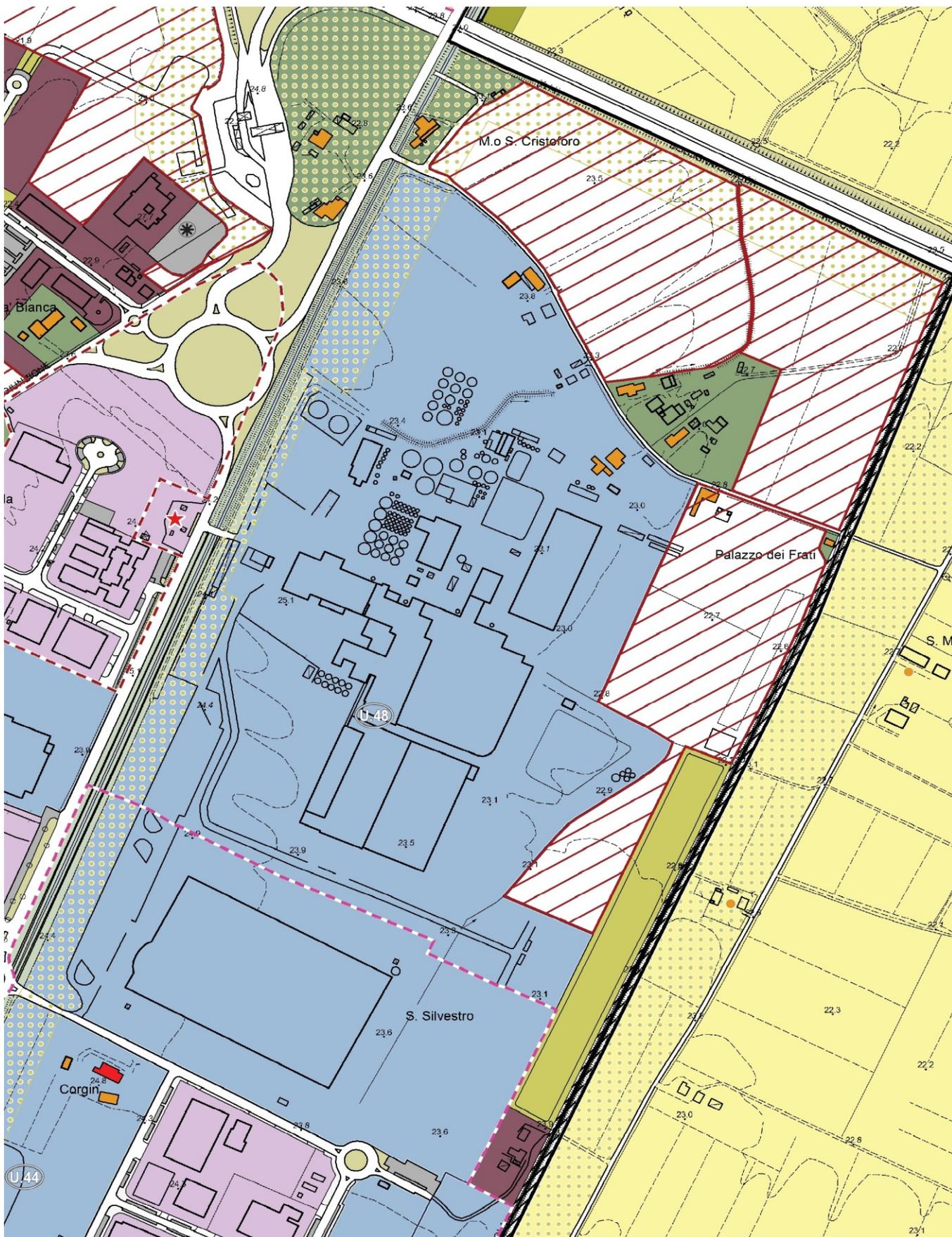
studio tecnico associato
geom. nerio moroni
ing. crista sabbatani
arch. massimiliano gieri

via cantinelli 30 - 48018 Faenza (RA)

0546.668528

studio@moroniprogettoedl.it

Estratto tavola del RUE vigente P3 - Progetto - TAVOLA 7.4



Ambiti sottoposti a POC (art. 32.5)



Edifici di valore culturale-testimoniale (art. 6)



Aree urbane di conservazione del verde privato (art. 11.5)

Art. 6 Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico (°)

1. Categorie di edifici individuati nel RUE

Al di fuori del centro storico sono individuate, con apposita simbologia, tre categorie di edifici di valore:

- edifici di valore storico-architettonico, compresi quelli di tipo monumentale;
- edifici di valore culturale-testimoniale;
- edifici significativi dell'architettura moderna.

Agli edifici di valore storico-architettonico, compresi quelli di tipo monumentale, si applicano anche le specifiche norme derivanti da leggi di settore previste per edifici sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni storico-architettoniche (ad esempio in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, definizione delle variazioni essenziali, abusivismo edilizio, normativa tecnica).

Nel territorio rurale, nei complessi individuati dal RUE con apposita simbologia di valore presuntivo, si riconoscono di valore i singoli edifici e manufatti che risultavano esistenti in tutto o in parte nel 1937, in base alle mappe catastali dell'epoca: tale condizione dovrà essere individuata -in sede di progetto edilizio- attraverso la lettura delle vicende storiche dell'insediamento e delle trasformazioni edilizie delle singole costruzioni.

Gli edifici e il loro contesto, già risultanti nelle mappe catastali del 1937 e che non siano stati ricostruiti in epoca successiva, sono considerati di valore culturale-testimoniale: nel centro urbano la norma si applica per gli edifici originariamente rurali.

Per gli edifici eventualmente non individuati o che non risultano nelle mappe catastali del 1937, può essere effettuato l'accertamento del loro valore culturale-testimoniale, previa presentazione da parte del proprietario di una documentata analisi storico-critica contenente ogni utile elemento tipologico, filologico, storico dell'edificio e del contesto culturale ed ambientale. L'individuazione dell'immobile come edificio di valore viene effettuata su conforme parere dell'UTC. L'accertamento del valore è condizionato al divieto di demolizione con ricostruzione: in questo caso il progetto è subordinato alla preventiva verifica delle soluzioni di tipo conservativo più appropriate, per le quali dovranno essere approfonditi anche gli aspetti strutturali.

Gli edifici disciplinati dal presente articolo rientrano nell'individuazione di cui all'art. A-9 della LR 20/2000.

2. Norme generali sugli interventi negli edifici di valore

Nel rispetto dei limiti e delle condizioni contenute nelle specifiche norme di zona, i progetti sugli edifici e i manufatti di valore e relative aree pertinenziali sono finalizzati alla loro conservazione e possono essere interessati dai seguenti interventi:

- gli edifici di valore storico-architettonico di tipo monumentale sono soggetti a restauro scientifico;
- gli edifici di valore storico-architettonico sono soggetti a restauro e risanamento conservativo. E' possibile ampliare internamente gli edifici, laddove non vietato dalle specifiche norme di zona;
- gli edifici di valore culturale-testimoniale e gli edifici significativi dell'architettura moderna sono soggetti a restauro e risanamento conservativo. E' possibile ampliare gli edifici, laddove non vietato dalle specifiche norme di zona.

Fermo restando che deve essere sempre osservata la coerenza con gli aspetti formali e materici dell'edificio di valore, gli interventi sopra indicati sono soggetti alla procedura di cui all'art. 5.4 [*Centro storico - Carattere presuntivo delle categorie di intervento*].

L'intervento di restauro e risanamento conservativo deve perseguire l'obiettivo del mantenimento dell'edificio originario, evitandone la demolizione con ricostruzione, ancorché fedele. Il mantenimento dell'edificio originario rappresenta pertanto la prioritaria condizione per il progetto: il progettista dovrà ricercare le soluzioni di tipo conservativo più appropriate, approfondendone preventivamente gli aspetti strutturali. Per esigenze di adeguamento sismico non altrimenti risolvibili è possibile prevedere la modalità operativa della demolizione parziale o totale dell'edificio con sua ricostruzione a condizione che siano documentate in modo esauriente, con perizia tecnica giurata, le condizioni di non conservabilità delle componenti originarie: la perizia dovrà essere corredata da una documentazione fotografica rappresentativa -anche a fini documentali- dell'edificio originario. La ricostruzione dovrà privilegiare il recupero dei materiali provenienti dalla demolizione. La demolizione, in coerenza con le modalità del restauro, non può in ogni caso riguardare elementi o apparati decorativi storici dei quali non sia possibile riprodurre il valore originario.

3. Arredi o manufatti di valore

Pur non individuati nella cartografia del RUE, sono salvaguardati e conservati tutti gli arredi o manufatti di interesse storico o testimoniale quali cippi, monumenti, lapidi storiche, cimiteri di campagna per la parte originaria, argini, canali, alvei abbandonati, relitti di terreno a bosco, giardini storici o di valore documentario e altre infrastrutture storiche.

Art. 11.5

5. Aree urbane di conservazione del verde privato (°)

Sono le aree situate all'interno del centro urbano aventi caratteristiche di parco o giardino privato da tutelare. Sono ricomprese anche le aree che il RUE indirizza verso una maggiore densificazione arborea con finalità di qualificazione estetica, paesaggistica e di migliore vivibilità degli insediamenti.

Costituiscono zona omogenea B secondo il DI 1444/68.

Gli interventi sono mirati alla conservazione dell'area con gli edifici eventualmente presenti e delle alberature esistenti. Sugli edifici esistenti, sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 4 [*Tipi di intervento*] e la realizzazione di Sul interna. E' consentita la ripasmazione di volumi con diverso posizionamento, sempre perseguendo il massimo accorpamento dell'edificato in funzione di un corretto rapporto con le aree verdi, fatta salva la disciplina più restrittiva di cui all'art. 6 [*Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico*]. Gli ampliamenti esterni sono consentiti nella misura massima del 3% della Sul esistente, anche in accorpamento ad un unico edificio, con un minimo sempre ammesso di 30 m² elevabile a 50 m² nel caso di serre solari. Qualora ai sensi della previgente normativa di PRG non sia stata realizzata per intero l'edificabilità di 50 m², gli ampliamenti possono comunque sempre raggiungere tale quota di Sul. Nei suddetti ampliamenti è compresa anche la chiusura di porticati che non siano di valore ai sensi dell'art. 6 [*Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico*]: in questo caso non si applicano i limiti di Sul, fermo restando il rispetto dei parametri igienico-sanitari degli ambienti interni da asseverare nell'ambito della pratica edilizia. I parametri di ampliamento possono essere incrementati della Sul necessaria a realizzare porticati o tettoie fino al 30% della SCO esistente.

- H max 8,00 m.

Le destinazioni ammesse sono esclusivamente quelle dell'art. 3 [*Usi del territorio*] lettere a), b), d1), d2), e) limitatamente agli esercizi pubblici, f).

Le funzioni di cui al punto c1) dell'art. 3.1 [*Usi del territorio - Destinazioni d'uso*] sono consentite fino al 30% della Sul esistente.

Per ogni altro aspetto si fa riferimento all'art. 7 [*Ambito residenziale misto consolidato*].

Dovrà essere verificata una superficie permeabile minima pari al 70% della Superficie fondiaria (SF) ai sensi dell'art. 26.3 lettera a. [*Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità - Riduzione dell'impatto edilizio*] e art. 26.5 lettera 3a. [*Prestazioni minime nel centro urbano - Alternative al sistema prestazionale - Riduzione dell'impatto edilizio*].

Art. 32.5

5. Ambiti sottoposti a POC

Gli ambiti di cui all'art. 5.2 delle NdA del PSC, delimitati dal RUE, sono disciplinati fino all'adozione del POC, dalla normativa del PRG 96, fatte salve le ulteriori possibilità di cui all'art. 3.3 delle NdA del PSC.

In attesa del POC, nelle aree disciplinate dal PRG 96 si dovranno verificare anche i requisiti di cui agli artt. 26.3 [*Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità*] e 26.4 [*Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione identità*].

Gli ambiti di nuova previsione di cui all'art. 5.3 delle NdA del PSC, riportati dal RUE, sono soggetti a POC.

Fino all'adozione del POC, che potrà diversamente disciplinare, per gli edifici esistenti con la relativa area di pertinenza, valgono le norme di zona del RUE, in coerenza con quanto previsto dall'art. 3.1 del PSC.

Nelle aree di pertinenza potranno essere localizzate le possibilità edificatorie ammesse dal RUE.

Il POC terrà conto di quanto edificato.

SCHEDA n° 81: AREA PALAZZO DEI FRATI

Art.12 - Zone urbane di trasformazione: Zone produttive miste di nuovo impianto.

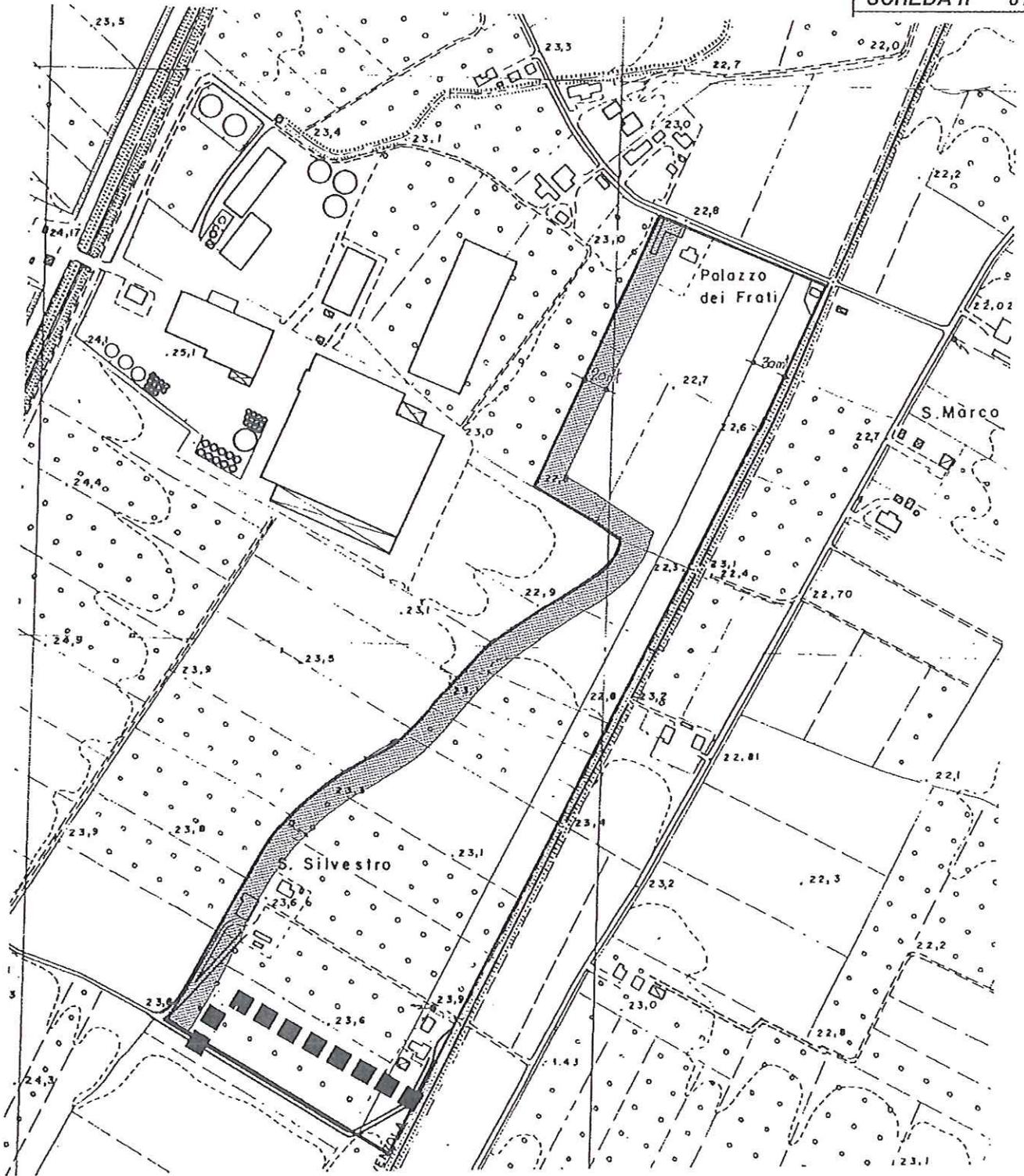
- Indice di Utilizzazione Territoriale m^2/m^2 St 0,50
- Quota della superficie destinata a servizi da attrezzare: min. 15% di St di cui min. 5% a parcheggio pubblico.

Modalità attuative:	
Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata	(A)

Prescrizioni:	
Funzioni residenziali, esclusivamente al servizio delle attività	max. 1% dell'indice di utilizzazione territoriale, incrementabile al 3% utilizzando gli incentivi B+R+E di cui all'art.31.
Falda idrica superficiale	in sede di progetto attuativo, deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e subsuperficiale della zona, in particolare recependo le indicazioni fornite dalla Relazione Geologica Tecnica (Tav. B1); tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione a causa della scarsa profondità della falda.
Rischio idraulico	il progetto di trasformazione, oltre a contenere ogni valutazione ed indagine atte a mitigare il rischio di inondazione, va sottoposto al parere del Consorzio di Bonifica per gli eventuali adeguamenti della rete scolante.

Note:

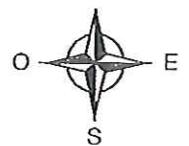
- L'utilizzo dell'area è subordinato all'adeguamento della viabilità esistente, a partire dalla Via Granarolo (accesso all'area).
- E' individuata in fregio all'area della distilleria Tampieri una fascia di rispetto ecologica da attrezzare interamente con tecniche della forestazione urbana avente dimensione min. 20 m



LEGENDA

-  Perimetro di intervento
-  Fascia di rispetto dalla ferrovia
-  Fascia di rispetto ecologica
-  Manufatti stradali

Nord



Scala 1:5000

3.

12.6 Zone produttive miste di nuovo impianto

12.6.1

Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti di considerevoli dimensioni prevalentemente produttivi. Tali zone sono classificate come zone omogenee D secondo il D.I. 1444/68 e la l.u.r.

Le aree, gli immobili e i relativi volumi acquisiti a vario titolo dal Comune nell'ambito di strategie urbanistiche e che non costituiscono standard urbanistici, ai sensi delle leggi vigenti, formano un patrimonio disponibile, finalizzato a molteplici azioni di interesse generale, ivi comprese quelle per il risanamento igienico, ambientale, paesaggistico e quelle per le trasformazioni patrimoniali.

12.6.2

Le trasformazioni sono disciplinate dalle apposite schede nonché dalle seguenti regole di carattere generale:

- o le attività commerciali al dettaglio nella misura massima del 5% della St sono ammesse esclusivamente nelle seguenti schede normative (Tav. P3): 2-3-4-5-6-9-10-11-12-15-19-20-59-60-79-80-81-92-97-146-152. Quando una scheda è interessata anche dagli ambiti di riqualificazione architettonica e ambientale (art. 22) la quantificazione del 5% riguarda l'area esterna all'ambito di cui all'art. 22;

L'attuazione avviene con piani di iniziativa pubblica, privata o con progetti unitari per le aree di piccole dimensioni evidenziate nelle schede:

- o la Sul a destinazione abitativa esistente al 31.12.95 non viene conteggiata ai fini della determinazione della Sul residenziale prevista nelle schede normative;
- o la residenza prevista nelle schede normative deve essere al servizio dell'attività;
- o l'indice di utilizzazione territoriale è di 0,5 m²/m²;
- o l'altezza massima degli edifici è di 12 m ad esclusione dei volumi tecnici.

12.6.3

Vanno previste le seguenti aree pubbliche, oltre a quelle destinate alla viabilità:

- o 15% dell'area d'intervento per gli insediamenti produttivi (funzioni di cui al punto b4 e lettera C dell'art. 3 -destinazioni d'uso-);
- o 100 m²/100 m² della Sul complessiva massima ammessa per gli insediamenti alberghieri e direzionali e commerciali (funzioni di cui alle lettere b1, b2, b3 e lettera E dell'art. 3);

Qualora l'area da destinare a spazi pubblici indicata nella scheda sia in eccesso rispetto alla quantificazione di cui sopra nel caso di Piani di iniziativa privata, la quota eccedente va riservata per la cessione di standard a distanza; nel caso di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica tale quota va riservata a verde privato.

12.6.4

Per interventi che interessano insediamenti alberghieri e direzionali e commerciali le dotazioni minime di standards pubblici nelle quantità di cui al comma 8 dell' art. 5 [attuazione del PRG] vanno reperite con le seguenti modalità:

- o 40% di aree da destinare a parcheggi pubblici all'interno del comparto;

- o la restante parte da reperire nei modi previsti dall' art. 5.

12.6.5 Ampliamento attività esistenti (distillerie)

Nelle aree contrassegnate da apposito simbolo, previste per l'ampliamento di attività esistenti, a cui non si applicano gli incentivi di cui al titolo VIII [incentivi e promozione della bioedilizia] delle presenti norme, l'indice di Ut è il seguente:

- o scheda n. P1 - Villa Pana: Ut= 0,4 m²/m²;

- o scheda n. 18 - Caviro: Ut= 0,4 m²/m²;

- o scheda n. 82 - Distercoop: Ut= 0,4 m²/m²;

- o scheda n. 8 - Tampieri: Ut= 0,3 m²/m²;

con la precisazione che la verifica dell'indice Ut si effettua tenendo conto globalmente dell'area individuata dalla perimetrazione della Zona produttiva mista di nuovo impianto, nonché di quelle consolidate, con riferimento ai fabbricati esistenti e di nuova previsione, salve diverse prescrizioni delle specifiche schede normative. In assolvimento della quota di verde privato, nel caso di interventi di ampliamento delle attività esistenti, dovrà essere realizzata una fascia arborea di perimetrazione, da realizzarsi con le tecniche della forestazione urbana ed avente una profondità indicativa di 20 m; tale fascia arborea, nel caso di attività diverse da quelle esistenti, dovrà comunque essere realizzata sui lati che delimitano le distillerie.

Nelle schede sopra indicate è escluso il commercio al dettaglio.

12.6.6 Distillerie esistenti

Per le distillerie esistenti, contrassegnate da apposita simbologia, l'indice Ut è il seguente:

- o scheda n. P1 - Villa Pana: Ut= 0,4 m²/m²;

- o scheda n. 18 - Caviro: Ut= 0,4 m²/m²;

- o scheda n. 82 - Distercoop: Ut= 0,4 m²/m²;

Per l'attuazione di tali zone si rimanda alla disciplina dettata dalle specifiche norme delle schede normative.

Nelle schede sopra indicate è escluso il commercio al dettaglio.

32.5 Aree interessate da atti specifici

Le aree interessate dagli specifici atti di seguito indicati sono disciplinate secondo i disposti di cui all'elaborato P10 [Norme Tecniche di Attuazione del PRG 80] e dalle prescrizioni contenute negli atti medesimi, salve diverse modificazioni del presente PRG:

- V 3 Ditta CAVIRO in località Convertite
(approvata con atto C.C. n. 4298/186 del 25.05.1995) e modificata con atto C.C. n. 3326/178 del 01.07.2005 (Variante al PRG n. 23);
- V 4 Ditta ISAF in Via Galvani
(approvata con atto C.C. n. 6705/313 del 7.09.1995)
- V 6 Programmi Integrati in attuazione del piano ERP 1992-1995
(approvata con atto C.C. n. 8435 del 29.11.1995 integrata con atto C.C. n. 2573/146 del 06.04.1998) con la precisazione che nell'intervento "La Fonte" di Via Laghi la residenza è consentita fino al 95% della Su;
(approvata con atto C.C. n. 4746/194 del 27.06.1996
(approvata con atto C.C. n. 2334/77 del 21.03.1996);
(approvata con atto C.C. n. 8964/403 del 19.12.1996);
(approvata con atto C.C. n. 8965/404 del 19.12.1996, limitatamente alla previsione del punto b.2).
- V 8 Area dismessa "LA FAENZA" in Via Emilia Ponente
- V 9 Razionalizzazione dell'area aziendale TAMPIERI in località Canal Naviglio
- V 11 Riquilificazione aree di proprietà U.S.L.
- V 12 Lotto ex V.V.F. in Via Piero della Francesca angolo Via Malpighi, con la precisazione che la residenza è ammessa fino al 25% della Sul esistente o di progetto a condizione che sia ceduta gratuitamente al Comune l'area destinata a viabilità pubblica per la realizzazione della prevista rotatoria: tale area potrà essere conteggiata come spazi per servizi pubblici di cui all' art. 5.8 delle Nda del PRG, in assolvimento di eventuali future esigenze per le attività da insediare. Per ogni altro aspetto si applicano le norme di zona di cui all'art. 11.

Art. 27 - FASCE DI RISPETTO E ARRETRAMENTI

27.1

Nelle tavole di PRG sono evidenziate, parallelamente alle infrastrutture viarie, le fasce di rispetto; nei casi in cui le fasce non siano disegnate, si applicano ai fini della edificabilità le norme del codice della strada. Gli ambiti territoriali individuati con la perimetrazione di cui all'art. 13 della l.u.r. sono disciplinati dalle norme della zona omogenea in cui ricadono; le distanze dai confini restano però disciplinate dall'art. 2.14, ad esclusione della distanza dai confini di zona, che deve essere di almeno 10 mt.

27.2

L'intera zona compresa nelle fasce di rispetto può essere oggetto di esproprio essendo al servizio della viabilità e delle relative pertinenze, ivi compreso piste ciclabili, percorsi pedonali, barriere acustiche, sistemazioni a verde, viali alberati, parcheggi alberati ecc. Nelle fasce di rispetto sono consentite:

- recinzioni, in conformità alle norme del codice della strada;
- impianti di distribuzione carburante secondo quanto stabilito all'art. 33.3;
- limitatamente all'interrato: cabine elettriche, impianti, volumi tecnici;
- modeste opere di impiantistica di altezza non superiore a 1,5 m;
- rampe di accesso e sistemazioni delle aree private a verde o parcheggio alberato, in ogni caso eseguite con materiali che non impermeabilizzino i suoli.

Fuori del territorio urbanizzato, nelle fasce di rispetto delle strutture viarie, ad esclusione di quelle autostradali, sono ammessi depositi e/o esposizioni di merci a cielo aperto, unicamente alle seguenti condizioni:

1. i depositi e/o le esposizioni di merci a cielo aperto devono riguardare zone consolidate produttive miste prevalentemente produttive di cui al comma 11.2 lettera a) già edificate alla data del 31.12.1995 oppure attuate, alla stessa data, mediante piani particolareggiati;
2. i depositi e le merci in esposizione vanno comunque tenuti ad una distanza pari almeno all'altezza del materiale stoccato o delle merci esposte;
3. deve essere attuata la schermatura visiva dei depositi con idonea vegetazione.

Nelle fasce di rispetto autostradale devono essere mantenute tutte le aree a verde e/o comunque permeabili. Per le fasce di rispetto delle linee ferroviarie valgono le norme di cui al D.P.R. n. 753 dell' 11.07.1980.

27.3

I tracciati delle infrastrutture compresi nelle fasce di rispetto e indicati nelle tavole grafiche possono essere sempre modificati senza che ciò comporti varianti al PRG.

27.4

Le tavole di PRG in scala 1:5000 evidenziano le aree di possibile influenza di nuove infrastrutture puntuali quali: sovrappassi e sottopassi, piste sopraelevate e grande viabilità. All'interno di tali aree, in assenza del progetto esecutivo dell'opera, sono ammesse unicamente sistemazioni a verde e le opere di cui al comma 27.5. L'approvazione del progetto di massima determina l'automatico annullamento del perimetro, ferme restando le distanze dalle strade previste dalle norme generali.

27.5

Gli edifici esistenti anche se oggetto di Permesso di costruire in sanatoria presenti nelle fasce di rispetto, possono essere oggetto di ristrutturazione senza demolizione integrale e di ampliamento non fronteggiante la strada, nel rispetto delle singole norme di zona.

Nelle fasce di rispetto sono ammessi altresì gli interventi di demolizione con ricostruzione ove tale operazione comporti diverso posizionamento degli edifici interamente al di fuori della fascia di rispetto. In tale caso la ricostruzione avviene mantenendo la Sul ed il volume esistente.

Per gli edifici di particolare interesse documentario di cui all'art. 6 non contrassegnati da apposita simbologia, l'intervento di demolizione con ricostruzione al di fuori della fascia di rispetto, è consentito qualora dalla relazione storica - con parere conforme dell'UTC - risulti che l'intero edificio non presenti effettivi caratteri di interesse da conservare. In tale caso la ricostruzione dovrà essere fedele ed eseguita secondo i criteri del restauro e risanamento conservativo.

In tutti i casi la ricostruzione avviene nel rispetto delle norme sulle distanze, ed è subordinata alla progettazione di riqualificazione ambientale della fascia di rispetto.

27.6

L'elaborato P11 [limiti per l'apertura di nuovi accessi] evidenzia i tratti viari nei quali è vietata o limitata l'apertura di nuovi accessi; in quest'ultimo caso le distanze tra gli accessi (esistenti o di progetto) non possono essere inferiori a:

- assi viari di collegamento strategico 300 m;
- assi viari di primaria importanza 200 m.

Le distanze si misurano tra gli assi degli accessi o degli incroci consecutivi.

Sono fatti salvi gli accessi relativi ai progetti di nuovi distributori di carburanti

E' consentito comunque aprire gli accessi previsti dal PRG.

Fatti salvi i limiti e i divieti di cui all'elaborato P11, l'apertura di accessi sulle strade nel territorio comunale è soggetta ai pareri ed autorizzazioni previsti dal Codice della Strada.

E' prevista comunque l'adeguamento degli accessi esistenti e una loro trasformazione e ricollocazione in funzione di una migliore sicurezza della circolazione.

27.7

All'interno del centro abitato e delle zone previste come edificabili o trasformabili, i progetti pubblici o privati devono porsi l'obiettivo di arricchire le pertinenze stradali con alberature di alto fusto. In particolare occorre attenersi ai seguenti indirizzi:

- in tutte le nuove strade di progetto va prevista l'alberatura con piante di alto fusto da ambo i lati. Vanno conservate le caratteristiche di tutti i viali alberati esistenti;
- nelle strade senza alberi vanno progettate alberate stradali (pubbliche o private);

- dove il PRG evidenzia il passaggio di piste ciclo/pedonali in area privata, le trasformazioni private sono subordinate all'assolvimento degli obblighi di cui al comma 9 dell'art. 5 [attuazione del PRG] per la fattibilità della infrastruttura.



COMUNE di FAENZA

Prot. n. 1644

ATTI DEL CONSIGLIO COMUNALE

Verbale n. 119

Oggetto: **SCHEDA DI P.R.G. N. 81: COMPARTO PRODUTTIVO "AREA PALAZZO DEI FRATI" IN ZONA AUTOSTRADA - S.I.O. PER INDIVIDUAZIONE DI SUB COMPARTI E DELLE RELATIVE MODALITA' ATTUATIVE**

L'anno duemiladue il giorno ventisette del mese di marzo (27.03.2002), alle ore 20.30, nella Sala Consiliare, si è riunito, nei modi e nei termini di legge, in prima convocazione, in sessione ordinaria, seduta pubblica, il Consiglio Comunale.

- | | |
|------------------------|----------------------------|
| 1. DAPPORTO Anna Maria | 16. MONTEFIORI Umberto |
| 2. SAVELLI Lino | 17. RESTA Graziano |
| 3. TOSCHI Giuseppe | 18. ZUCCHINI Andrea |
| 4. TAMPIERI Cristina | 19. MUSCA Cosimo |
| 5. TANESINI Emanuele | 20. PIOLANTI Daniele |
| 6. ZUCCHINI Chiara | 21. CONSOLE CAMPRINI Bruno |
| 7. GADDONI Raffaele | 22. FIORENTINI Gianfranco |
| 8. MAMMINI Matteo | 23. ALPI Medardo |
| 9. BARNABE' Riccardo | 24. BERTACCINI Renzo |
| 10. CATTANI Alessandro | 25. MARTINO Mario |
| 11. GENOVESE Concetta | 26. TINI Gregorio |
| 12. LIVERANI Pierino | 27. VILLA Francesco |
| 13. DALMONTE Savino | 28. BUCCI Gilberto |
| 14. BANDINI Vincenzo | 29. ROVELLI Cesare |
| 15. TRERE' Dario | 30. MONTI Mauro |

Risultano assenti al momento dell'adozione della presente deliberazione i Sigg.: Tampieri - Dalmonate - Alpi - Resta - Musca - Fiorentini - Monti.

- 9 APR. 2002

COMUNE DI FAENZA

E' assente il Sindaco **Ing. Claudio CASADIO**

Presiede il Vice Presidente del Consiglio **Rag. Cesare ROVELLI**

Assiste il Vice Segretario Generale **Dr. Vittorio VALTIERI**

La seduta, riconosciuta valida per la presenza del prescritto numero legale, è pubblica



Per copia conforme all'originale
p. IL CAPO SETTORE AFF. GEN.
IL CAPO SERVIZIO AFF. GEN.



OGGETTO: scheda di P.R.G. n.81 comparto produttivo "Area Palazzo dei Frati" in zona autostrada: SIO per individuazione di sub-comparti e delle relative modalità attuative.

=====◆◆◆=====

Il Presidente sottopone per l'approvazione quanto segue:

Precedenti:

- Variante Generale al P.R.G.: approvata con atto G.P. n.397/22571 del 29.04.1998 e pubblicata sul B.U.R. n.68 del 20.05.1998 e successive varianti specifiche;
- Atto di C.C. n.692/43 del 2.02.1999 avente per oggetto: "Area produttiva CNR 1: Schema di Inquadramento Operativo S.I.O.";
- Schema di Inquadramento Operativo (S.I.O.) Area Tampieri 1 scheda n.8 del P.R.G.: approvato con atto C.C. n.5251/307 del 21.09.2000;
- Atto G.C. n.6821/691 del 19.12.2000 avente per oggetto: "Trasformazione urbana dell'area del Parco Scientifico e Tecnologico e del Centro Servizi Merci - Realizzazione di un centro di Servizi Merci in Faenza (Area C.N.R. 1 sub comparto A): progetto preliminare ed avvio della procedura espropriativa ai sensi dell'art. 16 comma 3 Legge n.109 del 11.2.1994"

Riferimenti

- Legge n.241 del 7 agosto 1990 "Nuove norme in materia di procedimenti amministrativi e di diritto di accesso ai documenti amministrativi"

Norme di Attuazione del P.R.G.

Art. 5 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

.....

5.2.....

Il progetto unitario deve essere corredato dall'assenso (espresso in atto pubblico od in scrittura privata con sottoscrizione autenticata) degli altri proprietari, con impegno dei medesimi ad attenersi, nell'attuazione degli interventi da realizzare sulle loro aree, alle previsioni del progetto unitario. In mancanza di tale atto, l'Amministrazione notifica agli altri proprietari il progetto unitario, con invito a presentare memorie e documenti entro un termine non inferiore a trenta giorni; raccolti gli elementi istruttori necessari, il competente organo provvede previa deliberazione della Giunta Comunale (relativa al progetto unitario e all'atto d'obbligo) a stipulare l'atto e a rilasciare la relativa concessione edilizia. La deliberazione e la concessione sono notificati agli altri proprietari, con avvertenza che gli interventi di loro competenza saranno assentiti mediante concessione edilizia solo se conformi al progetto unitario approvato; gli interventi difformi dal progetto unitario saranno, invece, soggetti alla preventiva approvazione di strumento urbanistico attuativo che tenga conto anche delle opere già realizzate e dell'assetto già configurato.

.....



- 9 APR. 2002

COMUNE DI FAENZA

Per copia conforme all'originale

P. IL CAPO SETTORE AFF. GEN.
IL CAPO SERVIZIO AFF. GEN.

Comune di Faenza - Servizio Progettazione Urbanistica-Ambientale

Scheda di P.R.G. n.81 comparto produttivo "Area Palazzo dei Frati" in zona autostrada: SIO per individuazione di sub-comparti e delle relative modalità attuative.



5.4.....

Sono contrassegnate dalla sigla SIO (Schema di Inquadramento Operativo) le schede relative agli ambiti territoriali assoggettati a pianificazione attuativa, la cui dimensione consente la formazione di più strumenti urbanistici attuativi relativi ad uno o più subcomparti, preventivamente individuati dall'organo comunale competente con procedura d'ufficio o su indicazione di almeno uno dei proprietari a mezzo dello schema di inquadramento operativo delineante il sistema delle urbanizzazioni a rete dell'intero ambito territoriale, la dislocazione degli spazi di urbanizzazione più significativi nonché la definizione del tipo di strumenti attuativi anche diretti, pertinenti ai singoli subcomparti. Le previsioni del suddetto schema si sostanziano, oltreché nell'individuazione dei subcomparti, in indirizzi per gli strumenti attuativi, negli scorpori di cui al 1° comma e in un'organizzazione funzionale dell'ambito territoriale perimetrato anche diversa da quella risultante dalla tavola di progetto o dalla scheda normativa, a condizione comunque che la diversa soluzione non comporti aumento dei pesi insediativi e che le aree per servizi pubblici abbiano equivalente consistenza complessiva e/o migliore fruibilità. Possono altresì essere oggetto di SIO tutte le Schede Normative di Attuazione.

Premessa

L' "Area Palazzo dei Frati" è un comparto di circa 13,4 ha compreso tra la ferrovia Faenza-Ravenna e gli altri comparti produttivi previsti dal P.R.G. alla destra del Canale Naviglio-Zanelli che interessa diverse proprietà e precisamente:

- Sig. Alberghi Domenico
- Sig. Cavina Camillo
- Sig.ri Misirocchi Antonio, Zanelli Egisto e Claudio
- Società TAMPIERI Architetture s.r.l.
- Rete Ferroviaria Italiana S.p.a.

Con nota del 6 novembre 2000 (allegato "A") acquisita agli atti del Comune di Faenza al Prof.Gen. n.1358 del 16 novembre 2001, la Società Metropolis, in qualità di mandataria della Rete Ferroviaria Italiana S.p.a., ha chiesto che l'immobile ubicato in angolo tra la ferrovia Faenza-Ravenna e la Via Mezeno (Fg. 86 Mp. 16) unitamente ad altre ex case cantoniere, venga interessato da specifica variante al P.R.G. che consenta una destinazione non più strumentale con l'esercizio ferroviario.

Attraverso la pratica n.35 del 9 gennaio 2002 i Sig.ri Misirocchi-Zanelli e la Società Tampieri Architettura s.r.l. hanno presentato uno Schema di Inquadramento Operativo con l'obiettivo di:

- Stralciare dall'area produttiva l'ex casa cantoniera delle F.S.;
- Individuare diversi sub-comparti produttivi;
- Definire le modalità attuative di ogni sub-comparto;
- Individuare gli allacci alla rete viaria e alle reti tecnologiche per ogni sub-comparto;
- Ripartire le potenzialità edificatorie e gli standard di P.R.G. per ogni sub-comparto

- 9 APR. 2002

COMUNE DI FAENZA



Per copia conforme all'originale
p. IL CAPO SETTORE AFF. GEN.
IL CAPO SERVIZIO AFF. GEN.

Comune di Faenza - Servizio Progettazione Urbanistica-Ambientale

Scheda di P.R.G. n.81 comparto produttivo "Area Palazzo dei Frati" in zona autostrada: SIO per individuazione di sub-comparti e delle relative modalità attuative.



Verifiche

Il Settore Territorio ha esaminato la proposta di SIO presentata verificandone la rispondenza con il dispositivo normativo. In particolare si è riscontrato che gli elaborati progettuali non prevedono modifiche:

- dei pesi insediativi
- delle aree per servizi pubblici

Per quanto riguarda la titolarità dei richiedenti, l'ufficio, nel prendere atto che la proposta non risulta sottoscritta dai Sig.ri Cavina Camillo e Alberghi, rileva che la stessa può essere approvata dal Consiglio Comunale solo dopo che per analogia a quanto disposto per i progetti unitari, siano state perfezionate tutte le procedure previste dall'art. 5.2 delle N.d.A. e comunque dalla Legge n.241/90.

In proposito gli adempimenti definiti, e i documenti pervenuti, a tutt'oggi sono:

- trasmissione con notifica ai Sig.ri Cavina Camillo e Alberghi Domenico, rispettivamente in data 5.02.2002 e 1.02.2002, di una copia della pratica edilizia n.35 del 9 gennaio 2002 e di una bozza del presente atto deliberativo, invitandoli a presentare osservazioni entro 30gg. dalla notifica;
- richiesta di chiarimenti, in data 27 febbraio 2002, inviata dal Sig. Cavina Camillo;
- osservazione a firma del Sig. Cavina Camillo datata 28 febbraio 2002;
- trasmissione con notifica al progettista Arch. Alessandro BUCCI in data 6 marzo 2002 delle istanze presentate dal Sig. Cavina;
- trasmissione al Sig. Cavina, con notifica in data 6 marzo 2002 delle risposte date dall'arch. BUCCI;
- osservazione a firma del Sig. Alberghi in data 15 marzo 2002

Queste osservazioni e note di trasmissione sono state raccolte in un fascicolo denominato PUBBLICIZZAZIONE DEGLI ATTI (Allegato "B") che riporta in calce le motivazioni tecniche in risposta alle osservazioni formulate dai privati.

Motivo del provvedimento

Il Consiglio Comunale è competente all'approvazione del presente Schema di Inquadramento Operativo ai sensi dell'art. 5 punto 4 delle Norme di Attuazione del P.R.G.

Pareti

Il provvedimento in oggetto è costituito dalle seguenti tavole:

- pubblicizzazione degli atti (allegato "B")
- planimetria stato di fatto scala 1:2000 (allegato "C")
- planimetria progetto scala 1:2000 (allegato "D")
- relazione (allegato "E")

Questi elaborati sono stati sottoposti all'esame dei seguenti organi:

- **Commissione Edilizia:** parere favorevole espresso in data 17.01.2002

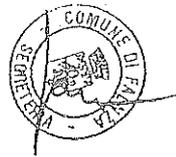
- 9 APR. 2002

Comune di Faenza - Servizio Progettazione Urbanistica-Ambientale

Scheda di P.R.G. n.81 comparto produttivo "Area Palazzo dei Frati" in zona autostrada: SIO per individuazione di sub-comparti e delle relative modalità attuative.



COMUNE DI FAENZA
Per copia conforme all'originale
P. IL CAPO SETTORE AFF. GEN.
H. CARO SERVIZIO AFF. GEN.



- Commissione Consigliare Asseffo del Territorio: parere favorevole espresso in data 26.03.2002

Precedentemente la proposta di SIO è stata sottoposta all'esame della Conferenza dei Servizi Tecnici che si è espressa favorevolmente in data 14.01.2002

Tutto ciò premesso e considerato,

- Visti i pareri favorevoli espressi, a norma dell'art. 49, 1° comma del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa ed alla regolarità contabile;

IL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA

- 1) Approvare ai sensi dell'art. 5 punto 4 della normativa di P.R.G. lo Schema di Inquadramento Operativo riferito alla scheda di P.R.G. n.81 "Area Palazzo dei Frati" nelle risultanze degli elaborati di seguito elencati:

- planimetria stato di fatto scala 1:2000 (allegato "C")
- planimetria progetto scala 1:2000 (allegato "D")
- relazione (allegato "E")

che vengono allegati alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;

- 2) Dare atto che in assenza della firma di alcuni proprietari di aree comprese nel comparto denominato "Palazzo dei Frati" si è provveduto ad applicare la procedura prevista dall'art. 5 della Normativa di Attuazione di P.R.G. e comunque dalla L.241/90, notificando ai diretti interessati, copia del provvedimento in oggetto. Successivamente a tale invio sono pervenute le seguenti istanze:

- Osservazione a firma del Sig. Cavina Camillo
- Osservazione a firma del sig. Alberghi Domenico

- 3) Approvare le controdeduzioni espresse in risposta alle osservazioni di cui sopra nelle risultanze di quanto riportato in calce al fascicolo denominato PUBBLICIZZAZIONE DEGLI ATTI (allegato "B") che viene allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;

- 4) Dare atto che le cinque unità minime di intervento identificate attraverso il presente "Schema di Inquadramento Operativo", oltre alla normativa generale prevista dal P.R.G. e dalle leggi con particolare riferimento alle disposizioni di cui alla L. 447/95 (inquinamento acustico), dovranno rispettare le seguenti condizioni specifiche:

- Sub comparto A
 - accesso attraverso la nuova viabilità del comparto CNR 1 parte A
 - gli standard di pertinenza e le relative potenzialità edificatorie saranno assolti ed individuati all'interno del comparto CNR 1 parte A



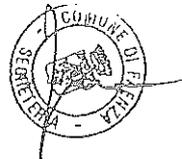
9 APR. 2002

COMUNE DI FAENZA

Per copia conforme all'originale
 p. IL CAPO SETTORE AFF. GEN.
 IL CAPO SERVIZIO AFF. GEN.

Comune di Faenza - Servizio Progettazione Urbanistica-Ambientale

Scheda di P.R.G. n.81 comparto produttivo "Area Palazzo dei Frati" in zona autostrada: SIO per individuazione di sub-comparti e delle relative modalità attuative.



- modalità di intervento attuativa: in abbinamento al piano particolareggiato CNR 1 parte A
- *Sub comparto B*
 - accesso ed allacciamenti tecnologici attraverso la nuova viabilità e le reti tecnologiche del comparto CNR 1 parte A
 - gli standards di pertinenza saranno assolti integralmente all'interno del comparto CNR 1 parte A
 - la potenzialità edificatoria di cui all'art. 12 delle N.d.A. (Zone produttive miste di nuovo impianto) sarà sviluppata all'interno dell'area
 - modalità di intervento attuative: intervento edilizio diretto in presenza delle opere di urbanizzazione del comparto CNR 1 parte A. In assenza di queste opere gli edifici esistenti potranno comunque essere interessati da interventi edilizi diretti nel rispetto dei limiti fissati dall'art. 13.3.2 delle N.d.A.
- *Sub comparto C*
 - a seguito del risezionamento del fronte strada prospiciente il lotto che dovrà essere eseguito dai proprietari, l'accesso sarà consentito attraverso le seguenti alternative:
 - Via Mezeno direzione Naviglio previa presentazione di un progetto preliminare, approvato dagli Uffici Tecnici Comunale e Provinciale, esteso a tutto il tratto compreso fra la Ferrovia e la via Granarolo;
 - Via Mezeno direzione Est previa presentazione di un progetto preliminare da sottoporre all'approvazione dell'U.T.C.. In questo caso dovrà essere attentamente valutato il movimento di traffico indotto dalle attività che si andranno ad insediare;
 - Via Corgin previo accordo con tutti i proprietari interessati.
 - modalità di intervento attuative: piano particolareggiato pubblico o privato
- *Sub comparto D*
 - accesso attraverso altri lotti adiacenti purché dotati delle necessarie opere di urbanizzazione
 - gli standards di pertinenza e la relativa potenzialità edificatoria saranno assolti e sviluppati all'interno dell'area oppure trasferiti in aree adiacenti già urbanizzate
 - modalità di intervento attuative:
 - progetto unitario ed intervento edilizio diretto se associato al sub-comparto E o ad altri lotti adiacenti purché dotati delle necessarie opere di urbanizzazione
 - piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata se associato al sub-comparto C

Comune di Faenza - Segreteria
[Handwritten signature]

- 9 APR. 2002

COMUNE DI FAENZA

Per copia conforme all'originale

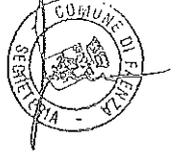
IL CAPO SETTORE AFF. GEN.
IL CAPO SERVIZIO AFF. GEN.



[Handwritten signature]

Comune di Faenza - Servizio Progettazione Urbanistica-Ambientale

Scheda di P.R.G. n.81 comparto produttivo "Area Palazzo dei Frati" in zona autostrada: SIO per individuazione di sub-comparti e delle relative modalità attuative.



- Sub comparto E

- accesso attraverso la nuova viabilità del comparto CNR 1 parte A o altri lotti adiacenti purchè dotati delle necessarie opere di urbanizzazione
- gli standards di pertinenza e la relativa potenzialità edificatoria saranno assolti e sviluppati all'interno dell'area oppure trasferiti in aree adiacenti già urbanizzate
- modalità di intervento attuative: progetto unitario ed intervento edilizio diretto se associato ad aree adiacenti già dotate delle necessarie opere di urbanizzazione. In assenza di dette opere, piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata

- 5) Dare atto che a seguito dell'approvazione del presente provvedimento, l'immobile di proprietà della Società Rete Ferroviaria Italiana, individuato in catasto al Fg. 86 con il Mp. 16, risulterà stralciato dal comparto produttivo di cui alla scheda di P.R.G. n.81 secondo le indicazioni prescrittive riportate nell'art. 5.4 primo comma delle N.d.A. del P.R.G.. Si dà atto altresì che l'esatta estensione dell'area di pertinenza dell'immobile sarà definita attraverso apposito frazionamento da redigersi a cura e spese della Rete Ferroviaria Italiana S.p.a. o propri aventi causa;
- 6) Dare atto della irrilevanza ai fini contabili e finanziari del presente provvedimento;
- 7) Dichiarare l'immediata esecutività del provvedimento, a termini del comma 4, art. 134 del D.Lgs. N. 267 del 18.08.2000, stante l'urgenza di definire con tempestività i rapporti derivanti dal presente provvedimento.

A norma dell'art. 49 del D.Lgs. n.267 del 18.08.2000, SI ATTESTA, per l'atto in oggetto:

a) la regolarità tecnico-amministrativa
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Geom. Giovanni Alboni

IL CAPO SETTORE:

Arch. Ennio Nonni

d:\archivio\cinzia\pu+pp\sch81-palazzo dei frati\sto\del-cc.doc

- 9 APR. 2002

COMUNE DI FAENZA



Per copia conforme all'originale

p. IL CAPO SETTORE AFF. GEN.
IL CAPO SERVIZIO AFF. GEN.

Comune di Faenza - Servizio Progettazione Urbanistica-Ambientale

Scheda di P.R.G. n.81 comparto produttivo "Area Palazzo dei Frati" in zona autostrada: SIO per individuazione di sub-comparti e delle relative modalità attuative.



OGGETTO: SCHEDA DI P.R.G. N. 81: COMPARTO PRODUTTIVO "AREA PALAZZO DEI FRATI" IN ZONA AUTOSTRADA - S.I.O. PER INDIVIDUAZIONE DI SUB COMPARTI E DELLE RELATIVE MODALITA' ATTUATIVE

Richiamata la discussione e le dichiarazioni di voto di cui al precedente n. 118 del verbale della seduta consiliare odierna e nessun altro avendo chiesto la parola, il **Presidente** nomina a scrutatori i Conss. Dapporto, Bucci e Piolanti, indi pone ai voti per alzata di mano la presente deliberazione, che risulta approvata a maggioranza riportando la seguente votazione:

Consiglieri presenti n. 23; Votanti n. 23;

Voti favorevoli n. 15 (Centro Sinistra per Faenza - PRC)

Voti contrari n. 2 (Conss. Console Camprini e Zucchini A. del gruppo Forza Italia)

Astenuti n. 6 Consiglieri
(Conss. Montefiori, Bucci e Rovelli del gruppo "La tua Faenza",
Cons. Piolanti del gruppo Forza Italia-CCD,
Conss. Tini e Villa del gruppo AN).

Il **Presidente** chiede ed ottiene, con votazione palese a maggioranza (voti 20 favorevoli -Centro Sinistra per Faenza, PRC, Cons. Piolanti del gruppo Forza Italia-CCD, Conss. Montefiori e Rovelli del gruppo "La tua Faenza", Conss. Tini e Villa del gruppo AN- 2 voti contrari -Conss. Console Camprini e Zucchini A. del gruppo Forza Italia- e 1 consigliere astenuto -Cons. Bucci del gruppo "La tua Faenza"- dai 23 consiglieri presenti e votanti), l'immediata esecutività del presente provvedimento.

- 9 APR. 2002

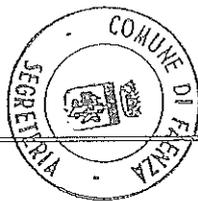


COMUNE DI FAENZA

Per copia conforme all'originale

p. IL CAPO SETTORE AFF. GEN.
IL CAPO SERVIZIO AFF. GEN.

IL VICE PRESIDENTE
ROVELLI



IL VICE SEGRETARIO GENERALE
VALTIERI

Valtieri

Il sottoscritto Vice Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio;

certifica

- che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Faenza per 15 giorni consecutivi dal 10.04.2002 al 25.04.2002;
- che copia della presente deliberazione è stata ripubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Faenza per 15 giorni consecutivi dal _____ al _____;

- 9 APR. 2002

- Che la presente deliberazione:



COMUNE DI FAENZA

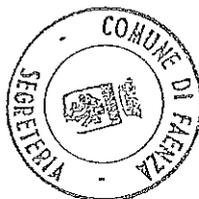
Per copia conforme all'originale
D. IL CAPO SETTORE AFF. GEN.
IL CAPO SERVIZIO AFF. GEN.

[Signature]

è divenuta esecutiva il giorno _____ decorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione

è divenuta esecutiva il giorno 28 MAR. 2002 per dichiarazione di immediata eseguibilità

Faenza, li 29 APR. 2002



IL SEGRETARIO GENERALE

COMUNE DI FAENZA

Localizzazione Comparti CNR - Tampieri

Committente Centro Servizi Merci S.P.A.

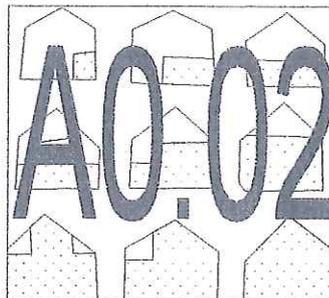
Lavoro Individuazione SIO "Palazzo dei Frati"

Lavoratori Planimetria generale con mappa stato di fatto

PROGETTISTA
architetto
ALESSANDRO BUCCI
Cooprogetto

**PROGETTO
ESECUTIVO**

COLLABORATORE
architetto
RAFFAELLA GRILLANDI
Cooprogetto




STUDIO TOPOGRAFICO FAENZA
Geom. Nevio Kristancic
Via S.P.Damiano, 14- 48018 FAENZA (RA)
Tel/Fax 0546/29138 E-mail: stf.stf@tiscalinet.it

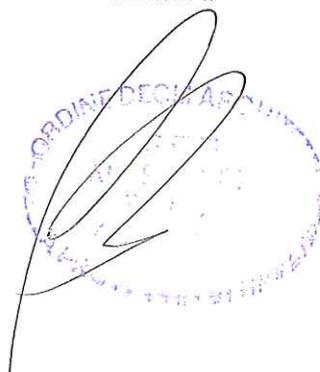
DICEMBRE 2001

SCALA 1:2000

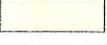

COOPROGETTO soc. coop. a.r.l.
via Severoli, 18 Faenza (RA)
Tel 0546/29237-Fax 0546/29261
cooprogetto@inbox.dinamica.it

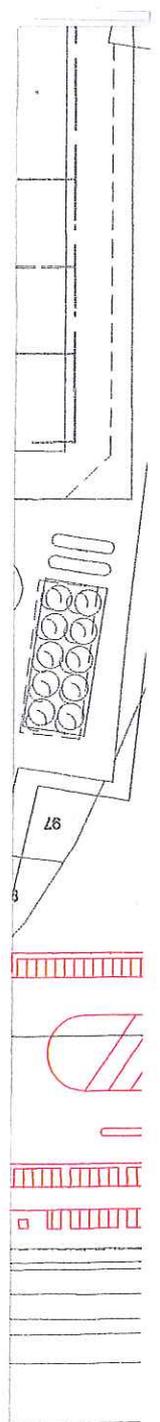
PLANIMETRIA GENERALE - PROGETTO

TIMBRI



LEGENDA:

AREA "E"		AREA TAMPIERI	49.401 MQ (circa)
AREA "A"		AREA BACINO DI LAMINAZIONE	22.343 MQ (circa)
AREA "D"		AREA PALAZZO DEI FRATI	15.853 MQ (circa)
AREA "B"		AREA CAVINA	4.296 MQ (circa)
AREA "C"		AREA ALBERGHI	42.052 MQ (circa)
AREA STRALCIATA (Art.5-4)		RETE FERROVIARIA ITALIANA Spa	355 MQ (circa)
		PERIMETRI DERIVANTI DALLA CARTOGRAFIA DI P.R.G. E DALLE MODIFICHE CONSEGUENTI AD ATTI AMMINISTRATIVI	



AREA TAMPIERI

Foglio 86

E

D

C

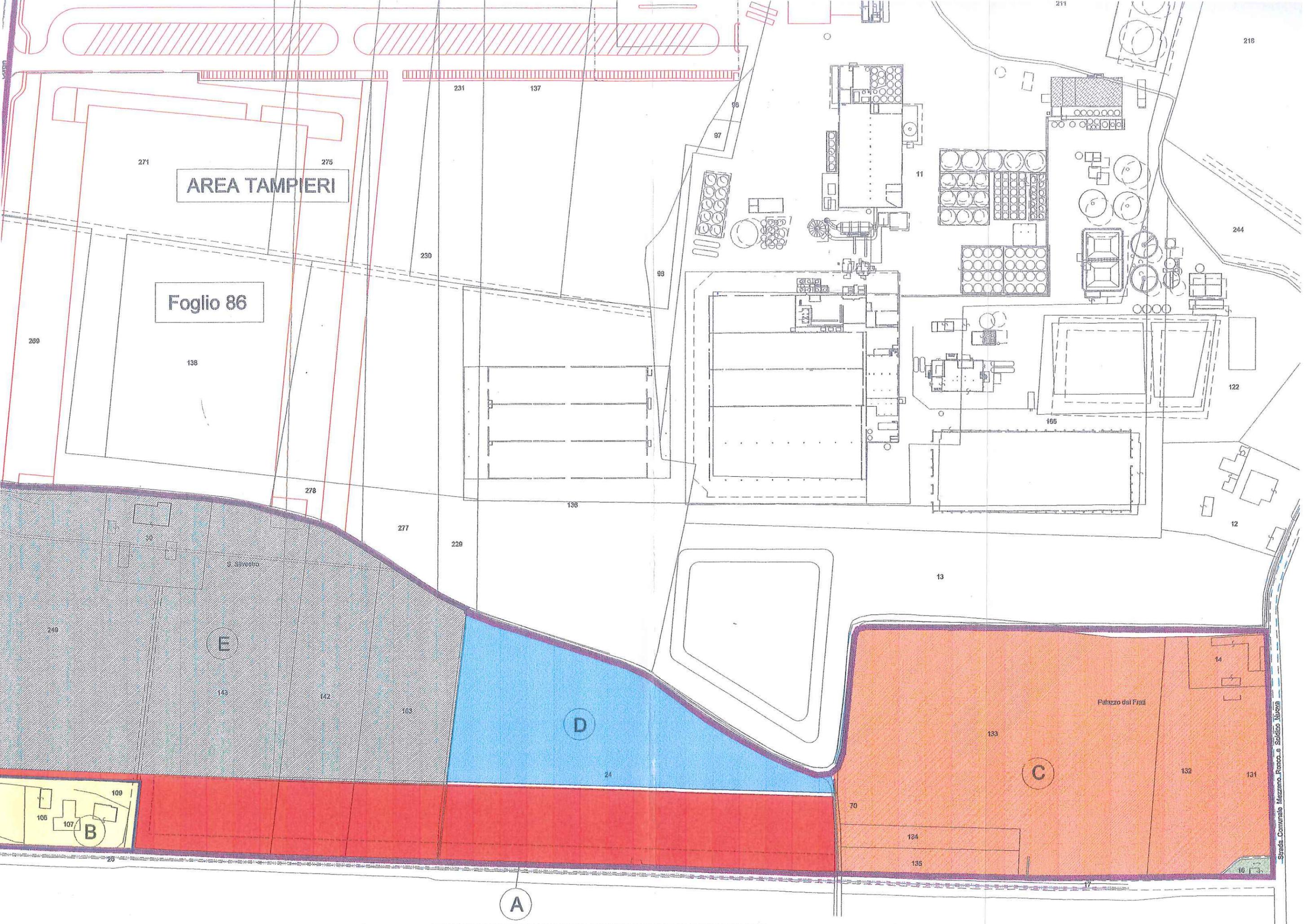
A

B

S. Silvestro

Palazzo dei Frati

Strada Comunale Mezzano, Ronco, e S. Silvestro





STUDIO NOTARILE
Dott. MASSIMO GARGIULO
Via Naviglio, 14 - Tel. (0546) 21516
48018 FAENZA

CONVENZIONE URBANISTICA

PER LA REALIZZAZIONE E CESSIONE DELLE OPERE PUBBLICHE COME

DA PROCEDURA DI V.I.A. RELATIVA AL PROGETTO DI

Registrato a Faenza

"Interventi di mitigazione e riequilibrio ambientale consistenti nel miglioramento idraulico di parte del tracciato

il 01/08/2018 al n. 2493

Serie 1T esatti Euro 200,00

dello Scolo Consorziiale 'Fiume Vetro' e realizzazione di barriera fonoassorbente in terra e vegetazione nell'area dello

Trascritto a RAVENNA

in data 01/08/2018

stabilimento Tampieri Financial Group S.P.A. in via Granaro-

al n.14075 Reg. Gen.

lo a Faenza"

al n.9040 Reg. Part.

(Convenzione redatta ai fini ed agli effetti dell'Art. 28

bis del DPR 380/01 e s.m.i.)

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto

e ragione di legge tra:

- "UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA" con sede in Faenza alla

Piazza del Popolo n. 31, codice fiscale 90028320399, partita

I.V.A. 02517640393, in persona di NONNI ENNIO, nato a Faenza

il 28 settembre 1954, in qualità di Dirigente del Settore

Territorio dell'Unione della Romagna Faentina, 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 con conven-

zione rep. n. 340 del 28 dicembre 2015, domiciliato per la

carica presso la sede di Faenza alla piazza Del Popolo n.

31, autorizzato a questo atto in nome e per conto dell'ente

stesso come da incarico conferito con Decreto del Presidente

dell'Unione della Romagna Faentina n. 24/2017 del 28 dicem-

bre 2017 (ai sensi del D.Lgs. n. 267/2000), nonché in attua-

zione di delibera del Consiglio dell'Unione della Romagna

Faentina n. 37 del 26 luglio 2018;

- la società "TAMPIERI FINANCIAL GROUP S.P.A." con sede in

Faenza alla via Granarolo n. 177/3, codice fiscale, partita

I.V.A. e numero di iscrizione presso il Registro delle Impre-

se di Ravenna 00068670397, capitale sociale Euro

3.651.440,00 (tremilioniseicentocinquantunomilaquattrocento-

quaranta virgola zero zero) interamente versato, in persona

di TAMPIERI ANDREA, nato a Faenza il 16 settembre 1958, in

qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della

società, domiciliato per la carica presso la sede sociale,

autorizzato a questo atto in virtù di delibera del Consiglio

di Amministrazione in data 16 luglio 2018, società titolare

della proprietà e dei diritti urbanistici delle aree site in

Comune di Faenza, individuate al Catasto Terreni del Comune

di Faenza al Foglio 86 mappali 211 (ente urbano) e 218 e nel

RUE vigente - Regolamento Urbanistico ed Edilizio del Comune

di Faenza come Art. 11 "Aree urbane a disciplina specifica -

Aree urbane sottoposte a Scheda progetto di cui alla Tav.

P.1 - Scheda progetto U.48 "Area Tampieri", soggetto nel se-

guito denominato per brevità "Soggetto Attuatore";

PREMESSO

A) che con riferimento alla planimetria allegata al seguente atto con lettera "A", la società "TAMPIERI FINANCIAL GROUP S.P.A.", di seguito indicata come "Soggetto Attuatore", è proprietaria del terreno posto in Comune di Faenza Via Granarolo, distinto al Catasto Terreni del Comune di Faenza al Foglio 86 mappali 211 (ente urbano) e 218, interessati dalle opere oggetto di cessione gratuita all'Amministrazione, confinante con via San Cristoforo, via Granarolo e p.lla 8.

La società "TAMPIERI FINANCIAL GROUP S.P.A." è proprietaria anche dell'area extra comparto distinta al Catasto Terreni del Comune di Faenza al Foglio 65 mappali 253, interessata dalle attività extra comparto di ricollocazione dello Scolo Vetro.

La Società Autostrade per l'Italia S.p.A. è proprietaria del terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio 86 mappali 205, 208, attraversato dalla strada comunale San Cristoforo di Mezzeno e interessato dalla realizzazione di nuovo ponte mediante l'installazione di manufatto sottostrada, sull'interferenza tra il nuovo tratto di scolo Vetro e la Via San Cristoforo di Mezzeno;

B) che la cessione riguarda le aree, individuate nella planimetria allegata al presente atto con la lettera "B", distinte al Catasto Terreni del Comune di Faenza al Foglio 86 mappali 211, 218 parte, di superficie pari a 17.900 (diciassettimilanovecento) mq e che tale terreno è ricompreso nel vi-

- Relazione integrativa e relativi allegati

- Computi metrici estimativi.

F) che relativamente all'area di completamento individuata dalla variante V9 al previgente PRG, la Tampieri S.p.A., oggi avente causa "TAMPIERI FINANCIAL GROUP S.P.A.", aveva già assunto obbligazioni relative alla realizzazione dell'area di parcheggi da standard nonché di una barriera arborea perimetrale allo stabilimento esistente (atto d'obbligo Notaio Toscano di Ravenna rep. N° 61096 registrato in data 3 ottobre 1997);

G) che relativamente al progetto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria approvato con Concessione n. 170 del giorno 8 maggio 2001, (Prot. Ed. n. 1680 del 29 dicembre 2000) è stato sottoscritto un atto d'obbligo per l'esecuzione delle trasformazioni del comparto produttivo Tampieri 1 (scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Gargiulo di Faenza in data 3 maggio 2001, rep. n. 107.834, registrato a Faenza il giorno 11 maggio 2001 al n. 433 serie 2 e trascritto a Ravenna il 23 maggio 2001 reg. part. 5147);

H) che il progetto delle opere di urbanizzazione descritto al punto E precedente è stato sottoposto all'esame dei seguenti Enti e uffici:

a) Regione Emilia Romagna - Servizio Geologico, sismico e dei Suoli - Autorizzazione sismica Determinazione n. 18111

	del 15 novembre 2016 per nuova costruzione di manufatto sot-	
	tostrada con condotta corrugata in acciaio, confermata con	
	comunicazione assunta agli atti dell'URF al protocollo n.	
	34702 del 28 maggio 2018;	
	b) Regione Emilia Romagna - Servizio Geologico, sismico e	
	dei Suoli - Autorizzazione sismica Determinazione n. 5266	
	del 10 aprile 2017 per realizzazione di barriera fonoassor-	
	bente in terra rinforzata, confermata con comunicazione as-	
	sunta agli atti dell'URF al protocollo n. 34702 del 28 mag-	
	gio 2018;	
	c) ARPAE Ravenna - Distretto di Faenza Bassa Romagna - pare-	
	re favorevole PGRA/2016/13046 del 19 ottobre 2016;	
	d) Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale parere fa-	
	vorevole con prescrizioni prot. con nota prot. 421 rif Con-	
	sorzio n. 8707/15 del 25 gennaio 2016 e prot. 6039 del 11 a-	
	gosto 2016;	
	e) Romagna Acque parere favorevole N. 5544 del 14 giugno	
	2016 con prescrizioni;	
	f) SNAM RETE GAS comunicazione DI.CEOR/C.FO/GRA Prot. 013/17	
	del 9 marzo 2017;	
	g) ANAS Spa - Ufficio Ispettivo Territoriale parere favorevo-	
	le Pratica 4609 del 25 settembre 2012;	
	h) Società Autostrade per l'Italia parere favorevole prot. A-	
	SPI/T3/17.11.16/0004930/EU;	
	i) Pareri del Settore Lavori Pubblici resi in sede di Confe-	

renza Istruttoria permanente di cui ai verbali del 18 genna-

io 2017 e 12 aprile 2017, confermati con nota prot. 41027

del 19 giugno 2018, nonché il parere sui computi metrici e-

stimativi di cui alla nota prot. 46830 del 12 luglio 2018;

j) Pareri del Settore Polizia Municipale resi in sede di Con-

ferenza Istruttoria permanente di cui ai verbali del 18 gen-

naio 2017 e 12 aprile 2017, confermati con nota prot. 41026

del 19 giugno 2018;

con la precisazione che i pareri contraddistinti con lettere

da c) a h) sono stati resi in sede di Domanda di permesso di

costruire prot. 18915 del 1 giugno 2016, fermo restando la

loro conferma o aggiornamento in ambito di procedimento di

V.I.A.;

L) che l'area ricompresa nella scheda progetto del RUE U.48

è già in parte attuata, relativamente a quanto previsto dal

progetto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione

primaria approvato con concessione n. 170 del 8 maggio 2001,

(Prot. Ed. n. 1680 del 29 dicembre 2000);

M) che si sono verificati episodici problemi di esondazione

dello Scolo Fiume Vetro con conseguenti allagamenti della

via S. Cristoforo di Mezzeno in prossimità del sottopasso e-

sistente, che costituisce elemento vulnerabile per il suo in-

sufficiente dimensionamento, con ripercussioni sulla sicurez-

za idraulica delle abitazioni prossime allo scolo;

N) che il soggetto attuatore intende realizzare interventi

funzionali alla mitigazione del rischio idraulico oltre alla realizzazione di una barriera fonoassorbente che, compresa nell'ambito di progetto di VIA, insiste su una porzione di terreno che rimane in capo all'azienda e pertanto non è oggetto delle regolamentazioni tecnico amministrative contenute nella presente convenzione;

CONSIDERATO

O) che l'esecuzione delle opere avviene a totale carico del soggetto attuatore con un impegno economico stimato sulla base dei computi metrici contenuti nel progetto che, per le opere di realizzazione di vasche di laminazione e aree verdi, risulta pari ad Euro 122.477,40 (centoventiduemilaquattrocentosettantasette virgola quaranta) compresa I.V.A. al 10% (dieci per cento), mentre per la realizzazione di nuovo ponte mediante l'installazione di manufatto sottostrada risulta pari ad Euro 47.791,40 (quarantasettemilasettecentonovantuno virgola quaranta) compresa I.V.A. al 10% (dieci per cento);

P) che le superfici di verde potranno subire modificazioni non sostanziali senza che venga alterato però il rapporto complessivo fra le aree pubbliche e l'area privata. Tali variazioni, come pure altre finalizzate ad una migliore organizzazione dell'area, ad un più razionale utilizzo dei lotti privati e/o adeguamenti degli impianti, saranno da attuarsi previo parere vincolante degli Enti competenti con Permesso di Costruire e/o altro provvedimento vigente al momento del-

la trasformazione, senza quindi modificare la presente Convenzione. Allo stesso modo, senza modificare la presente convenzione, potranno essere attuate le variazioni al progetto non incidenti sugli aspetti disciplinati dalla presente convenzione. Detti elaborati dovranno comunque essere allegati alla pratica di collaudo;

Q) che le aree da cedere per laminazione e verde pubblico sono conformi alle previsioni di pianificazione della scheda di RUE U.48 "Area Tampieri" e che in particolare si prevede quanto segue:

Bacini di laminazione e Verde pubblico	17.900 mq.
--	------------

R) che le suddette opere di urbanizzazione si sommano e diventeranno complementari anche nell'uso alle aree di futura concessione già convenzionate con atto per Notaio Toscano di Ravenna in data 2 ottobre 1997, rep. n. 61.096, allegato alla concessione edilizia n. 349 del 10 ottobre 1997 e con atto d'obbligo per scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gargiulo di Faenza in data 3 maggio 2001, rep. n. 107.834, sopra citato, allegato alla Concessione n. 170 del 8 maggio 2001, (Prot. Ed. n. 1680 del 29 dicembre 2000);

S) che relativamente al rischio idraulico e vista anche la possibilità, nel rispetto degli orientamenti urbanistici dell'Amministrazione con riferimento al contesto specifico assunto nei precedenti atti, di costruire aree verdi pubbliche allagabili a fianco del Canal Naviglio, è previsto il convo-

gliamento nelle aree verdi pubbliche con funzione di laminazione, delle acque meteoriche derivanti da aree private, il tutto senza pregiudicare la natura di standard pubblico e a fronte dell'impegno da parte del soggetto attuatore di manutenzione e riparazione degli apparati tecnici di adduzione e deflusso delle acque nonché delle medesime aree verdi;

T) che il Comune di Faenza richiede che la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al presente atto venga garantito da idonee fidejussioni come meglio specificate e quantificate all'art. 8.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

Articolo. 1 - PREMESSE

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, come gli allegati in esse richiamati.

Articolo 2 - OPERE OGGETTO DELLA CONVENZIONE

2.1 - Le opere suddette sono oggetto della procedura di V.I.A. di competenza regionale relativa agli "Interventi di mitigazione e riequilibrio ambientale consistenti nel miglioramento idraulico di parte del tracciato dello Scolo Consorziale "Fiume Vetro" e realizzazione di barriera fonoassorbente in terra e vegetazione, nell'area dello stabilimento "TAMPIERI FINANCIAL GROUP S.P.A." in via Granarolo a Faenza".

Il Soggetto Attuatore si obbliga per sé e/o propri aventi causa ad assumere integralmente a proprio carico gli oneri relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, ri-

guardanti il terreno in oggetto e la realizzazione dei servizi di seguito elencati, i quali dovranno essere eseguiti in base ai dettati e dettagli costruttivi indicati negli elaborati di progetto e riguardanti:

a) vasche di laminazione e aree verdi con destinazione pubblica;

b) realizzazione di manufatto sottostrada Via San Cristoforo di Mezzeno.

2.2 - Tutte le opere elencate nel precedente punto 2.1 e nel successivo art. 3 dovranno essere eseguite secondo le tavole di progetto elencate al punto E) della premessa e ogni altro elaborato tecnico e condizione contenuti nel progetto di V.I.A. pubblicato sul BUR Emilia Romagna n. 216 del 26 luglio 2017 ed eventuali varianti, nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni sopra riportate, nonché in base alle indicazioni degli Enti competenti e da quanto disposto dal "Disciplinare delle Norme di Carattere Generale" approvato con atto di C.C. Faenza n. 789/89 del 30 gennaio 1986, integrato con atto di Consiglio Comunale n. 3040/123 del 5 maggio 1997, che il Soggetto Attuatore dichiara di ben conoscere ed approvare come fosse qui allegato.

La presente convenzione avrà durata di 10 (dieci) anni dalla data di trascrizione, fatte salve eventuali proroghe derivanti da legge. Entro detto termine il Soggetto Attuatore dovrà aver realizzato le parti private e pubbliche nel rispetto

delle disposizioni di cui agli articoli della presente convenzione.

Articolo 3 - CESSIONE DI AREE DA PARTE DEL SOGGETTO ATTUATORE

3.1 - Il Soggetto Attuatore, conformemente alle previsioni del progetto di V.I.A., 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'avvenuta approvazione del collaudo le aree di cui all'art. 2.1 lettere a) e b) e precisamente:

- le aree destinate alle opere di urbanizzazione corrispondenti ad una superficie di circa mq 17.900 (diciassettemilaneovecento) di area destinata a funzioni di laminazione e verde, come meglio identificata con campitura di colore azzurro nell'allegato B alla presente convenzione;

- il manufatto sottostrada Via San Cristoforo di Mezzeno secondo le prescrizioni contenute nel parere del Settore LLPP del 18 gennaio 2017 e del 12 aprile 2017.

Le aree pubbliche sopra elencate saranno cedute, mediante specifico atto notarile, gratuitamente al Comune di Faenza e senza alcun onere a carico dell'Amministrazione, successivamente all'avvenuta realizzazione e al relativo collaudo.

Il manufatto sottostrada, insistente su area di terzi già aperta alla pubblica viabilità, sarà ceduto, gratuitamente al Comune di Faenza e senza alcun onere a carico dell'Ammini-

strazione, mediante formale consegna al Settore Lavori Pubblici del Comune di Faenza, successivamente all'avvenuta realizzazione e al relativo collaudo.

A seguito della realizzazione e cessione delle aree pubbliche potrà essere scomputata da eventuali futuri interventi da effettuarsi nell'ambito della Scheda di RUE U-48 "Area Tampieri" la quota del contributo di costruzione corrispondente agli oneri di urbanizzazione primaria, secondo i disposti di legge e regolamenti vigenti.

Sono a carico del Soggetto Attuatore tutti gli oneri derivanti dal frazionamento delle aree per opere di urbanizzazione da cedere al Comune.

Articolo 4 - MANUTENZIONE

La società "TAMPIERI FINANCIAL GROUP S.P.A.", come sopra rappresenta, si impegna alla riparazione, gestione e manutenzione degli apparati tecnici di adduzione e deflusso delle acque, comprese le condotte, i pozzetti, i bacini di laminazione, nonché alla manutenzione del verde pubblico, compresi nell'area identificata nella planimetria allegata con la lettera "B". In particolare dovranno essere garantiti i seguenti interventi:

CONDOTTE E MANUFATTI IDRAULICI

- pulizia delle condotte anche attraverso l'impiego di getti d'acqua in pressione e di sonde di espurgo: la frequenza dovrà essere non inferiore ad un intervento all'anno;

che e private, secondo quanto previsto dal Genio Militare

competente, tenuto conto delle peculiarità del sito, atte al-

la ricerca di eventuali ordigni bellici ed al successivo smi-

namento nel caso di rinvenimenti, come risulta dal 1° Verba-

le di Constatazione parziale della bonifica del 5° Reparto

Infrastrutture Ufficio B.C.M. datato 12 agosto 2013.

Prima dell'inizio dei lavori relativi alle opere da cedere

al Comune, dovrà essere presentato il certificato di avvenu-

ta bonifica bellica sulle relative aree, rilasciato dalla

Struttura competente.

ARTICOLO 6 - MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZ-

ZAZIONE E COLLAUDO

6.1 Per le opere pubbliche, sono a carico del Soggetto Attua-

tore, oltre agli oneri della progettazione esecutiva, del co-

ordinamento della sicurezza in fase di esecuzione dei lavo-

ri, della direzione lavori e del collaudo in corso d'opera e

finale, anche gli oneri delle pratiche catastali delle aree,

di quelle notarili, dei rilievi, ed ogni altra spesa necessa-

ria per consegnare all'Amministrazione comunale le opere di

urbanizzazione finale a regola d'arte, nonché per la realiz-

zazione a regola d'arte delle opere su aree già aventi fun-

zione pubblica, con particolare riferimento al ponte.

L'esecuzione dei lavori nel rispetto delle procedure di leg-

ge è esclusiva responsabilità dell'operatore.

Il soggetto attuatore si impegna a fare in modo che la ditta

	esecutrice dei lavori richieda l'emissione di ordinanza di	
	regolazione della circolazione stradale, con particolare ri-	
	ferimento all'interruzione del traffico veicolare nel tratto	
	interessato dai lavori e li esegua nel rispetto dei regola-	
	menti comunali che disciplinano la materia.	
	6.2 Il collaudo delle opere di urbanizzazione relative ai ba-	
	cini di laminazione e al verde, sarà effettuato anche in cor-	
	so d'opera, da un libero professionista abilitato che sarà	
	incaricato dall'Amministrazione e scelto collegialmente tra	
	la stessa ed il Soggetto Attuatore, tra una terna di nomina-	
	tivi che il Soggetto Attuatore stesso potrà richiedere agli	
	Ordini professionali o tra una lista di professionisti che	
	potrà essere fornita dall'Amministrazione. Le spese profes-	
	sionali ed ogni altro onere per il collaudo sono a carico	
	del Soggetto Attuatore.	
	Il collaudo dell'opera di attraversamento della via San Cri-	
	stoforo di Mezzeno, date le esigenze di riapertura della via-	
	bilità pubblica della via San Cristoforo di Mezzeno, nel mi-	
	nor tempo possibile, sarà eseguito a parte rispetto alla to-	
	talità delle opere oggetto della presente convenzione; esso	
	dovrà essere eseguito tenendo conto di quanto prescritto nei	
	pareri del settore Lavori Pubblici richiamati in premessa.	
	Fino alla data di cessione delle aree ed opere pubbliche, il	
	Soggetto Attuatore si impegna e si obbliga per sè e/o per	
	propri aventi causa a garantire la manutenzione, l'efficien-	

za e la sicurezza delle aree pubbliche, sollevando l'Amministrazione da ogni responsabilità al riguardo.

Durante i lavori il Soggetto Attuatore si impegna a mantenere tutta l'area di cantiere in adeguata condizione di decoro e sicurezza, con particolare riferimento al tratto di strada pubblica sottratto alla viabilità in forza della suddetta Ordinanza del Sindaco.

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

All'esito del collaudo si procederà alla identificazione catastale delle aree da cedere.

ARTICOLO 7 - MODALITA' E TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

7.1 - Le opere pubbliche e private dovranno essere ultimate nei termini di validità dei titoli edilizi ed eventuali proroghe, entro comunque il termine di validità della presente convenzione e fatto salvo ogni altro limite temporale fissato nel provvedimento di V.I.A., qualora più restrittivo.

7.2 - Qualora le opere di urbanizzazione non siano completate entro i termini stabiliti dalla presente convenzione, l'Amministrazione potrà utilizzare le garanzie di cui al successivo art. 8.

7.3 - Il Soggetto Attuatore si impegna ad attuare le prescri-

zioni specifiche che verranno date in occasione del rilascio del Permesso di Costruire e del provvedimento di V.I.A., nel rispetto di quanto previsto al precedente art. 7.1.

Articolo 8 - GARANZIE

8.1 - A garanzia di tutti gli obblighi assunti e descritti con la presente convenzione il Soggetto Attuatore e/o i propri aventi causa consegnerà preventivamente alla stipula della presente convenzione, nei tempi necessari per le verifiche d'ufficio, idonee polizze fidejussorie bancarie e/o rilasciate da primaria Compagnia di Assicurazione, a prima e semplice richiesta e con la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale.

Le polizze fidejussorie, tenendo conto dei valori riportati sui computi metrici estimativi contenuti nella citata documentazione progettuale e ritenuti congrui dal Settore lavori pubblici, oltre a IVA al 10% (dieci per cento), prevedono un importo complessivo di Euro 178.782,60 (centosettantottomila-settecentottantadue virgola sessanta), suddiviso secondo la seguente articolazione:

- fidejussione 1: Euro 122.477,74 (centoventiduemilaquattrocentosettantasette virgola settantaquattro) corrispondente al valore delle attrezzature aree verdi e vasche di laminazione o scolmatrici;

- fidejussione 2: Euro 47.791,40 (quarantasettemilasettecentonovantuno virgola quaranta) corrispondente al valore del

ponte;

- fidejussione 3: Euro 8.513,46 (ottomilacinquecentotredici virgola quarantasei) garanzia pari al 5% (cinque per cento) del valore delle opere: è l'importo che può essere escusso a titolo di penale in caso di inadempimenti rispetto agli obblighi convenzionali, ferme restando le garanzie corrispondenti al valore delle opere.

Tali fidejussioni dovranno rimanere valide ed operanti fino alla data di stipula degli atti di cessione gratuita all'Amministrazione comunale delle aree ed opere pubbliche, a seguito della quale l'Amministrazione ne attesterà la possibilità di svincolo.

Relativamente al manufatto sottostrada, insistente su area di terzi già aperta alla pubblica viabilità, il collaudo e la successiva formale consegna al Settore Lavori Pubblici del Comune di Faenza con conseguente riapertura del transito pubblico, permetterà lo svincolo della specifica fideiussione.

Inoltre, tali fidejussioni, potranno essere ridotte del 50% (cinquanta per cento) dell'importo corrispondente ai lavori eseguiti, a condizione che siano state realizzate almeno il 50% (cinquanta per cento) delle opere previste dal progetto, da verificare da parte dei competenti Uffici dell'Amministrazione, oppure la riduzione potrà avvenire al completamento di ogni eventuale stralcio funzionale autonomo preventivamen-

te approvato dall'Amministrazione.

Ogni modifica all'importo delle fidejussioni che dovesse intervenire in relazione a varianti progettuali definite con apposito titolo edilizio, potrà essere accettata dall'Amministrazione senza modificare il presente atto.

8.2 - Il Soggetto Attuatore si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni qualsiasi azione, pretesa, molestia o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione, o comunque in diretta dipendenza della convenzione stessa.

ARTICOLO 9 - TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

Negli atti di trasferimento di proprietà delle aree comprese nel comparto dovrà essere espressamente richiamata a farne parte integrante la presente convenzione.

ARTICOLO 10 - ISTITUZIONE DI SERVITU'

Il soggetto Attuatore nell'ambito della cessione gratuita delle aree pubbliche si impegna all'istituzione di una servitù di passaggio per una fascia della larghezza di 5 (cinque) metri a margine del nuovo tracciato del canale scolo Fiume Vetro in posizione destra alveo per garantire al soggetto gestore delle acque pubbliche (Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale) le dovute manutenzioni, salve diverse determinazioni del soggetto gestore stesso.

ARTICOLO 11 - CONTROVERSIE

Le parti convengono che, per ogni controversia nascente

dall'applicazione del presente atto, il foro competente è quello di Ravenna.

ARTICOLO 12 - SPESE - TASSE - TRASCRIZIONI

12.1 - Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e dipendenti dalla presente convenzione sono a carico del Soggetto Attuatore e dei suoi eventuali aventi causa.

12.2 - Il Soggetto Attuatore, come sopra costituito e rappresentato, rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale, in relazione alle aree che cede e che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

12.3 - Negli atti di trasferimento di proprietà delle aree, dovrà essere espressamente richiamata, a formarne parte integrante, la presente convenzione e pertanto le sue prescrizioni dovranno espressamente essere trascritte presso i Registri Immobiliari.

12.4 - Il Soggetto Attuatore, come sopra costituito e rappresentato, autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari di Ravenna alla trascrizione della presente convenzione urbanistica e delle relative cessioni affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

12.5 - Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione dello Strumento di go-

verno del territorio.

12.6 - Il Soggetto Attuatore e futuri aventi causa, come sopra costituiti, per le attività richieste dalla legge, si assumono con il presente atto, gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari ai sensi dell'art. 3, comma 8, della L. 136/2010.

Letto, confermato e sottoscritto.

F.to: Ennio Nonni

Andrea Tampieri

Le parti dichiarano di aver ricevuto le informazioni di cui all'art. 13 del Regolamento UE n. 2016/679 (GDPR) e di prestare, con la sottoscrizione del presente atto, il proprio consenso, ai sensi e per gli effetti di cui 7 dello stesso Regolamento, all'utilizzo, dei propri dati in relazione alla funzione espletata e secondo quanto previsto dalla Legge.

Faenza, 30 luglio 2018.

F.to: Ennio Nonni

Andrea Tampieri

<<<<<<>>>>>>>

Repertorio n. 156.227

Raccolta n. 24.326

AUTENTICA DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Dott. MASSIMO GARGIULO, Notaio iscritto al Ruolo del Distretto di Ravenna, residente con studio in Faenza alla via Naviglio n. 14

CERTIFICO

che, senza l'assistenza di testimoni non avendone le parti

richiesta la presenza, è stata da me Notaio data lettura del-

la scrittura privata alle parti e sono state apposte in mia

presenza, in calce ed a margine degli altri fogli, nonché su-

gli allegati "A" e "B", le precedenti firme delle seguenti

persone della cui identità personale io Notaio sono certo:

NONNI ENNIO, nato a Faenza il 28 settembre 1954, in qualità

di Dirigente del Settore Territorio dell'"UNIONE DELLA ROMA-

GNA FAENTINA" con sede in Faenza alla Piazza del Popolo n.

31, codice fiscale 90028320399, partita I.V.A. 02517640393,

Ente cui sono state conferite le funzioni relative al Setto-

re Territorio riguardanti la Pianificazione urbanistica, la

partecipazione alla pianificazione territoriale di livello

sovracomunale, la gestione dell'attività edilizia residenzia-

le con convenzione rep. n. 340 del 28 dicembre 2015, domici-

liato per la carica presso la sede di Faenza alla piazza Del

Popolo n. 31, autorizzato a questo atto in nome e per conto

dell'ente stesso come da incarico conferito con Decreto del

Presidente dell'Unione della Romagna Faentina n. 24/2017 del

28 dicembre 2017 (ai sensi del D.Lgs. n. 267/2000), nonché

in attuazione di delibera del Consiglio dell'Unione della Ro-

magna Faentina n. 37 del 26 luglio 2018;

TAMPIERI ANDREA, nato a Faenza il 16 settembre 1958, in qua-

lità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della so-

cietà "TAMPIERI FINANCIAL GROUP S.P.A." con sede in Faenza
alla via Granarolo n. 177/3, codice fiscale, partita I.V.A.
e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di
Ravenna 00068670397, capitale sociale Euro 3.651.440,00 (tre-
milioniseicentocinquantunomilaquattrocentoquaranta virgola
zero zero) interamente versato, domiciliato per la carica
presso la sede sociale, autorizzato a questo atto in virtù
di delibera del Consiglio di Amministrazione in data 16 lu-
glio 2018.

Le parti mi hanno dispensato dalla lettura degli allegati.

Faenza, Via Zanelli n. 4, 30 (trenta) luglio 2018 (duemiladi-
ciotto).

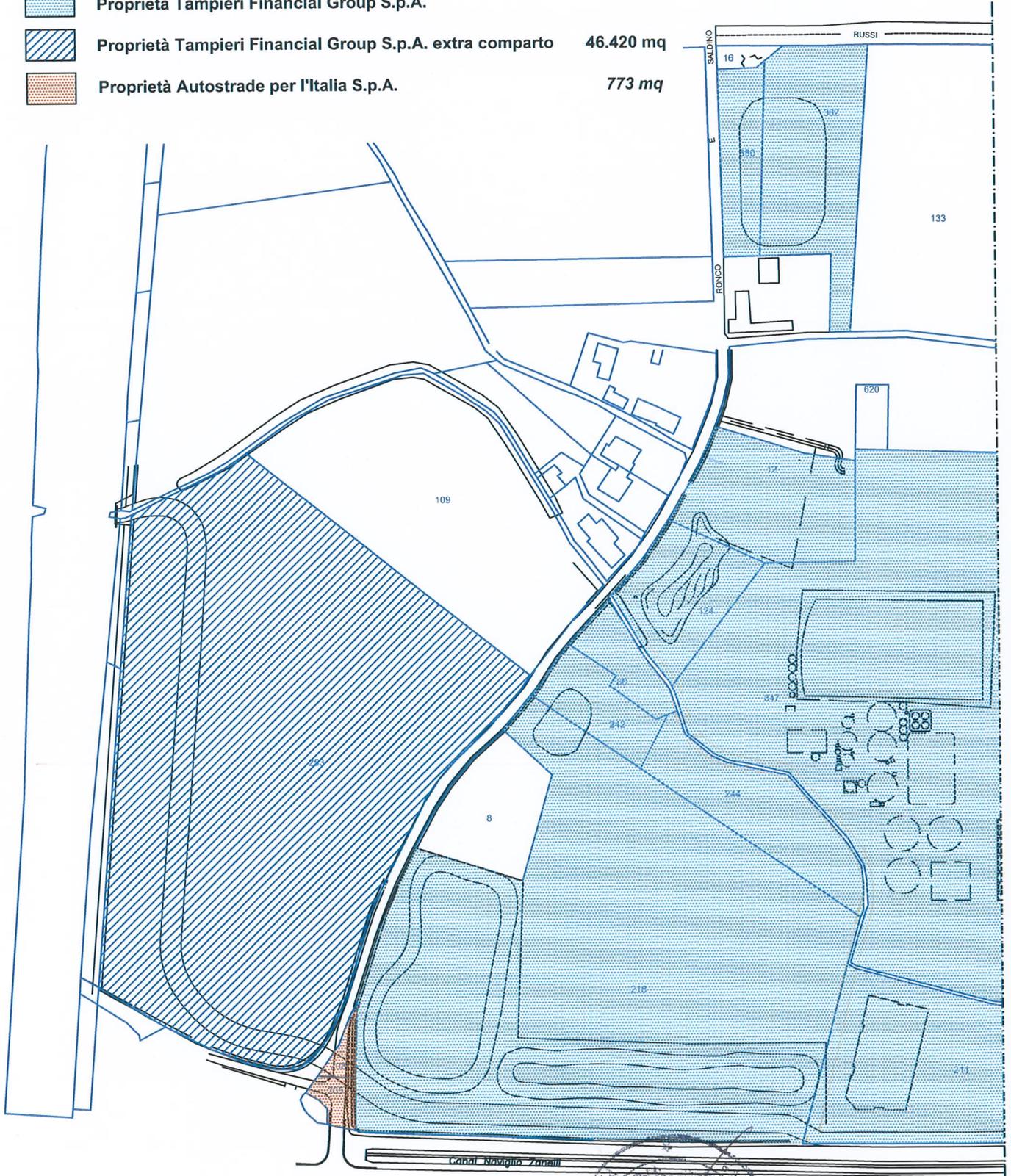
Sottoscritto alle ore tredici e minuti venticinque.

F.to: Massimo Gargiulo Notaio



ALLEGATO A non in scala

-  Proprietà Tampieri Financial Group S.p.A.
-  Proprietà Tampieri Financial Group S.p.A. extra comparto 46.420 mq
-  Proprietà Autostrade per l'Italia S.p.A. 773 mq



Enrico Nelli
Andrea Tampieri



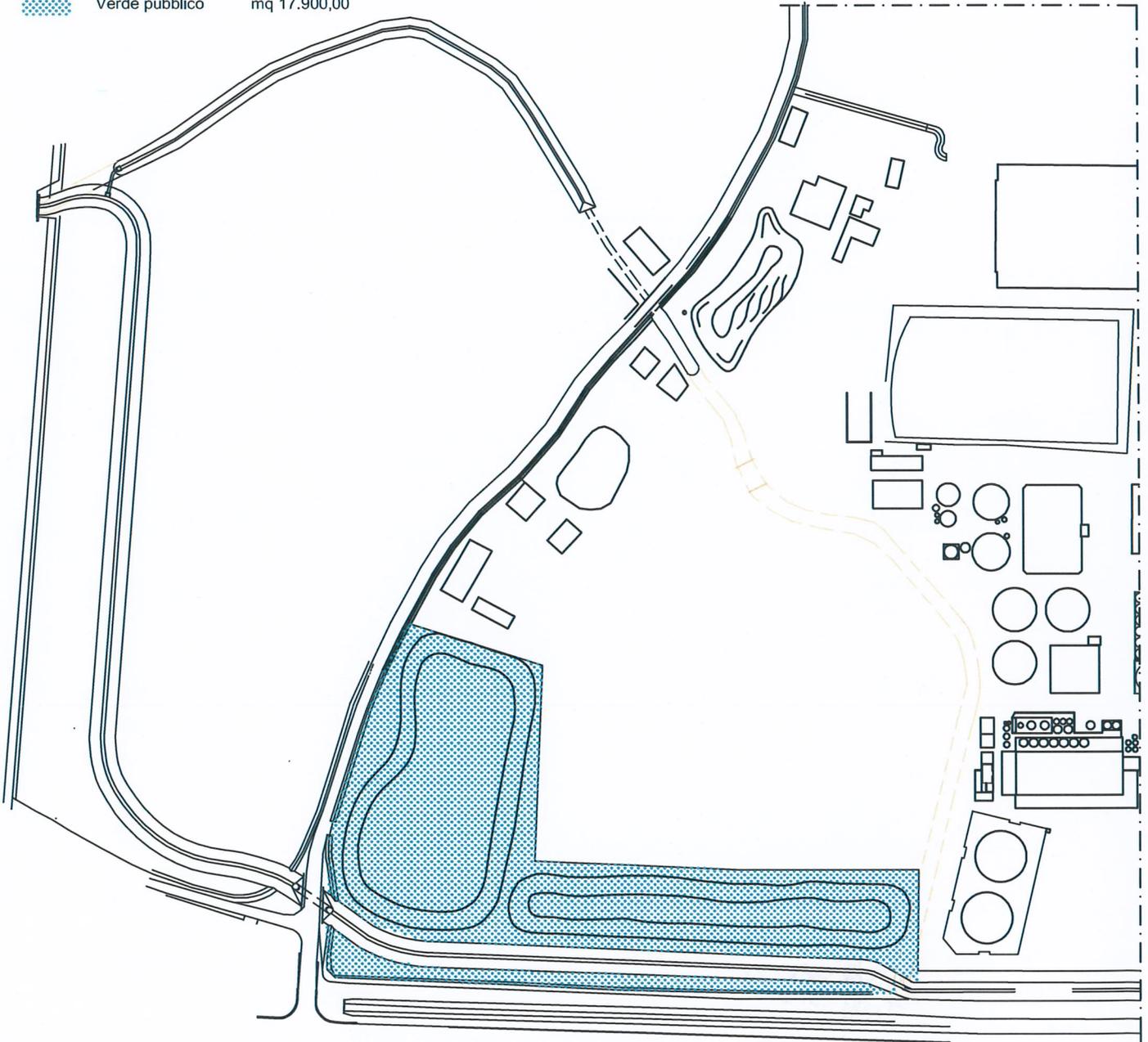
Allegato "B" all'atto repertorio n. 156.227/24.326

ALLEGATO B non in scala



Verde pubblico

mq 17.900,00



Egmo Nover
Andrea Campi



[Handwritten signature]



STUDIO NOTARILE
Dott. MASSIMO GARGIULO
Via Naviglio, 14 - Tel. (0546) 21516
48018 FAENZA

----- CONVENZIONE URBANISTICA -----

PER LA REALIZZAZIONE E CESSIONE DELLE OPERE PUBBLICHE COME DA

----- PROGETTO DI -----

"Realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla
scheda U.48 "Area Tampieri" del RUE, in via Granarolo a Faen-
za" (Convenzione redatta ai fini ed agli effetti dell'Art.
28 bis del DPR 380/01 e s.m.i.) -----

Registrato a Faenza

il 20/10/2020 al n. 2809

Serie 1T esatti Euro 200,00

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

il "COMUNE DI FAENZA" con sede in Faenza alla Piazza del Po-
polo n. 31, codice fiscale 00357850395, in persona di ANGELI-
NI LUCIO, nato a Rimini il 30 gennaio 1964, in qualità di Di-
rigente del Settore Territorio dell'"UNIONE DELLA ROMAGNA
FAENTINA", Ente cui sono state conferite le funzioni relati-
ve al Settore Territorio riguardanti la Pianificazione urba-
nistica, la partecipazione alla pianificazione territoriale
di livello sovracomunale, la gestione dell'attività edilizia
residenziale del Comune di Faenza, con delibera del Consi-
glio Comunale di Faenza n. 116 del 21 dicembre 2015, domici-
liato per la carica presso la sede dell'ente, autorizzato a
questo atto in virtù dei poteri a lui derivati dallo statuto
del Comune, dal decreto del Presidente dell'Unione della Ro-
magna Faentina n. 28/2019 del 20 dicembre 2019 (ai sensi del-
l'Art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000) ed in virtù di delibera
del Consiglio del Comune di Faenza n. 54 del 30 luglio 2020; -

TAMPIERI GIOVANNI, nato a Faenza il 18 giugno 1938, il quale
interviene al presente atto in qualità di: -----

- Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della società "TAMPIERI ENERGIE S.R.L." unipersonale, con sede legale in Faenza alla via Granarolo n. 177/3, codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Ravenna 02062760398, capitale sociale Euro 11.490.000,00 (undicimilioniquattrocentonovantamila virgola zero zero) interamente versato, società soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte del socio unico "TAMPIERI FINANCIAL GROUP SPA", codice fiscale 00068670397, domiciliato per la carica presso la sede sociale, autorizzato in virtù di delibera del Consiglio di Amministrazione in data 15 settembre 2020; -----

- Amministratore Unico e legale rappresentante della società "HELIANTHUS S.R.L." unipersonale, con sede in Faenza alla via Granarolo n. 177/3, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Ravenna 09536121008, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della società "TAMPIERI ENERGIE SRL", codice fiscale 02062760398, domiciliato per la carica presso la sede sociale; -----

TAMPIERI ANDREA, nato a Faenza il 16 settembre 1958, il quale
interviene al presente atto in qualità di: -----

- Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della società "TAMPIERI FINANCIAL GROUP S.P.A.", con sede in Faenza, via Granarolo n. 177/3, capitale sociale Euro 3.651.440,00 (tremilioneisecentocinquantunomilaquattrocentoquaranta virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro Imprese di Ravenna 00068670397, domiciliato per la carica presso la sede sociale, autorizzato a questo atto in virtù di delibera del Consiglio di Amministrazione in data 15 settembre 2020; -

- Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della società "T.F.C. S.P.A.", con sede legale in Faenza alla via Granarolo n. 177/3, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Ravenna 02054880394, capitale sociale Euro 260.000,00 (duecentosessantamila virgola zero zero) interamente versato, soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della società "TAMPIERI FINANCIAL GROUP S.P.A.", codice fiscale 00068670397, domiciliato per la carica presso la sede sociale, autorizzato in virtù di delibera del Consiglio di Amministrazione in data 15 settembre 2020; -----

----- PREMesso -----

A) che con riferimento alla planimetria allegata al seguente atto con lettera "A": -----

- la società "TAMPIERI FINANCIAL GROUP S.P.A." è proprietaria di un terreno posto in Comune di Faenza alla via Grana-

rolo, distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 86 mappali 80, 211, 347, 8, 12, 619, 620, 234, 242, 244, 663, 671, 357, 359, 361, 363, 273, 277, 485, 486, 487, 488, 490, 497, 30, 337, 465, 499, 558, 124, 218, 607 e della strada vicinale Crocetta, della superficie di 337.966 (trecentotrentasettemilanovecentosessantasei) mq, con sovrastanti fabbricati distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al fol. 86, p.lla 12 sub 6 - 8, p.lla 619 sub 1, p.lla 620, p.lla 80 sub 2 - 3 - 4, p.lle 211 sub 4 e 347 sub 7 graffate, p.lle 211 sub 5 e 347 sub 8 graffate, p.lla 211 sub 6 e 347 sub 15 graffate, p.lla 347 sub 10 - 11 - 12 - 13 - 16, p.lla 8 sub 6 - 7; -----

- la società "HELIANTHUS S.R.L." è proprietaria superficaria del fabbricato distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al foglio 86 mappale 607 sub 1; -----

- la società "T.F.C. S.P.A." è proprietaria di un terreno posto in Comune di Faenza alla via Granarolo, distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 86 mappali 344, 342, 341, 346, 466, 533, della superficie di mq 77.441 (settanta-settemilaquattrocentoquarantuno) ed al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al fol. 86, p.lla 341 sub 1 e 2; -----

- che la società "TAMPIERI ENERGIE S.R.L." è proprietaria di un terreno posto in Comune di Faenza alla via Granarolo, distinto al Catasto Terreni al foglio 86 mappali 348, 500, 501, 623, 559, 606, 664 della superficie di 31.994 (trentuno-

glio milanovecentonovantaquattro) mq con sovrastanti fabbricati
244, distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al fol.
488, 86, p.lla 606 sub 2, p.lla 664, p.lla 348 sub 4, p.lla 500
tra- sub 1, p.lla 501 sub 2, p.lla 623 sub 1, p.lla 559 sub 1. --
nto- Il tutto confinante con via Granarolo, via San Cristoforo di
fab- Mezzeno e via Corgin. -----
enza Le società "TAMPIERI ENERGIE S.R.L.", "HELIANTHUS S.R.L.",
520, "TAMPIERI FINANCIAL GROUP S.P.A." e "T.F.C. S.P.A." sono di
ifa- seguito indicate come "Ditte Lottizzanti"; -----
6 e B) che il terreno sopracitato ha una superficie totale di
16, circa mq 447.401 (quattrocentoquarantasettemilaquattrocentou-
---- no), di cui 120.550 (centoventimilacinquecentocinquanta) mq
zia- aree di completamento e aree disciplinate dalla variante V9
une al PRG96, meglio definita dalle effettive aree di intervento
---- di ogni ditta proprietaria di porzioni del comparto. L'area
po- risulta ricompresa in parte, per una superficie di 431.408
ta- (quattrocentotrentunomilaquattrocentotto) mq, nella scheda
42, progetto U.48 "Area Tampieri" e in parte, per una superficie
ta- di 15.993 (quindicimilanovecentonovantatré) mq, in ambiti
ati sottoposti a POC (art. 26.5), già "Palazzo dei Frati" - Sche-
--- da n. 81 del PRG previgente, associata al presente interven-
di to in forza del S.I.O. approvato con Delibera C.C. Prot. N.
di- 1644 del 27 marzo 2002, individuato come sub. D; -----
0, C) che l'area Scheda U.48 "Tampieri" è stata già oggetto dei
10- seguenti strumenti urbanistici/provvedimenti: -----

- SIO approvato con atto C.C. n. 5251/307 del 21 settembre 2000 per la suddivisione del comparto in due unità di intervento, identificando un'area soggetta all'ampliamento dell'attività esistente ed un'area da adibire all'insediamento di una nuova azienda specializzata nelle attività di deposito merci e logistica; -----

- SIO approvato con atto C.C. Prot. n. 1644 del 27 marzo 2002 relativo alla scheda di P.R.G. n. 81: Comparto Produttivo "Area Palazzo dei Frati" in zona autostrada - SIO per individuazione di sub comparti e delle relative modalità attuative; -----

- variante a SIO e deroghe alle norme tecniche di P.R.G. per la realizzazione di un deposito biomasse approvato con C.C. n. 1410/124 del 21 marzo 2003; -----

- concessione n. 170 del giorno 8 maggio 2001, (Prot. Ed. n. 1680 del 29 dicembre 2000) relativa al progetto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria; -----

- VIA approvata con Delibera N. 1416 del 3 settembre 2018 relativa al progetto di "Interventi di mitigazione e riequilibrio ambientale consistenti nel miglioramento idraulico di parte del tracciato dello Scolo Consorziiale 'Fiume Vetro' e realizzazione di barriera fonoassorbente in terra e vegetazione", progetto che comprende anche aree di standard pubbliche da cedere; -----

D) che l'area ex Palazzo dei Frati - scheda 81 - è stata og-

getto di S.I.O., presentato da soggetti diversi dagli scri-
venti, approvato con Delibera C.C. n. 1644 del 27 marzo
2002, per l'individuazione di sub comparti e delle relative
modalità attuative; -----

E) che la cessione riguarda le aree, individuate nella plani-
metria allegata al presente atto con la lettera "A", distin-
te nel Catasto Terreni del Comune di Faenza al foglio 86 map-
pali 337, 342, 344, 465 parte, 466 parte, 499 parte, 347 par-
te, 357 parte, 359 parte, 234, 486, 490, 487, 273, 533, di
superficie pari a 42.142 (quarantaduemilacentotrentadue)

mq e che tale terreno è ricompreso nel vigente RUE del Comu-
ne di Faenza in aree urbane sottoposte a Scheda progetto di
cui alla Tav. P.1 - Scheda progetto U.48 "Area Tampieri"; ----

F) che in data 11 novembre 2019 al n° 87739 di protocollo e-
dilizio le ditte "TAMPIERI FINANCIAL GROUP S.P.A.", "TAMPIE-
RI ENERGIE S.R.L.", "T.F.C. S.P.A." e "HELIANTHUS S.R.L."

hanno presentato il Permesso di Costruire per il progetto u-
nitario di realizzazione delle opere di urbanizzazione previ-
ste dalla scheda U.48 "Area Tampieri" del RUE, in via Grana-
rolo a Faenza; -----

G) che il suddetto progetto è comprensivo, oltre che della
presente convenzione, anche degli elaborati di seguito elen-
cati; si precisa che i contenuti della presente convenzione
riguardano espressamente le opere di urbanizzazione: -----

- Elab. 01 Fg. 1 rev. 04 - Prot. 64942 del giorno 8 settem-

bre 2020 - Relazione introduttiva -----

- Elab. 01 Fg. 2 rev. 09 - Prot. 64942 del giorno 8 settem-

bre 2020 - Inquadramento urbanistico - schema di urbanizza-
zione -----

- Elab. 01 Fg. 3 rev. 00 - Prot. 31357 del 30 aprile 2020 -

Scheda di RUE, estratto di norme di attuazione, delibera di
approvazione SIO, atti d'obbligo e convenzioni -----

- Elab. 02 Fg. 1 rev. 14 - Prot. 63777 del 3 settembre

2020 - Tracciato stradale parcheggi: planimetria e sezioni --

- Elab. 02 Fg. 2 rev. 00 prot. 34637 del 13 maggio 2020 -

Nulla osta Polizia Municipale -----

- Elab. 03 Fg. 1 rev 07 - Prot. 48593 del 3 luglio 2020 Rete

fognaria Elaborato IPRiPI A.2.4 -----

- Elab. 03 Fg. 2 - Prot. 31357 del 30 aprile 2020 Relazione

Hera servizio fognature -----

- 12935 - Prot. 31365 del 30 aprile 2020 Parere Hera servi-

zio fognature -----

- Elab. 04 Fg. 1 rev. 07 - Prot. 48593 del 3 luglio 2020 -

Illuminazione (planimetria, particolari, sezioni) Elaborato
IPRiPI A.4.2 -----

- Elab. 1 V02 - Prot. 48593 del 3 luglio 2020 Progetto im-

pianto pubblica illuminazione -----

- Elab. 05 Fg. 1 rev. 08 - Prot. 48593 del 3 luglio 2020 Al-

berature e arbusti -----

- Elab. 06 Fg. 1 rev. 02 - Prot. 48593 del 3 luglio 2020 Re-

cinzioni - Elaborato grafico IPRIPI -----
- Elab. 07 Fg. 1 rev. 06 - Prot. 48593 del 3 luglio 2020 -
Abbattimento delle barriere architettoniche - legge 13/89 ----
- Elab. 08 Fg. 1 rev. 05 - Prot. 48593 del 3 luglio 2020 Ser-
vitù e vincoli -----
- Elab. 09 Fg. 1 rev. 03 - Prot. 48593 del 3 luglio 2020 -
Relazione tecnica -----
- Elab. 10 Fg. 1 - Prot. 31365 del 30 aprile 2020 Documenta-
zione fotografica -----
- Elab. 11 Fg. 1 rev. 03 Prot. 58308 del 10 agosto 2020 -
Computo metrico -----
- Elab. 13 Fg. 1 rev. 06 - Prot. 48593 del 3 luglio 2020 Re-
ti energia elettrica e tecnologica -----
- parere e-distribuzione: prot. 51617 del 14 luglio 2020 -
e-distribuzione parere -----
- Elab. 14 Fg. 1 rev. 05 - Prot. 31365 del 30 aprile 2020 Re-
te gasdotto -----
- Elab. 14 Fg. 2 rev. 00 - Prot. 31365 del 30 aprile 2020 Re-
te gasdotto: parere -----
- Elab. 15 Fg. 1 Rev. 02 - Prot. 48593 del 3 luglio 2020 Ope-
re di attenuazione del rischio idraulico, manufatti di lami-
nazione delle acque -----
- 1557 2020 - Prot. 51617 del 14 luglio 2020 Opere di atte-
nuazione del rischio idraulico: parere Consorzio di Bonifica -
- Elab. 16 Fg. 1 rev. 07 - Prot. 48593 del 3 luglio 2020 re-

te Acquedotto della Romagna: planimetria e sezioni -----

- Elab. 16 Fg. 2 rev. 00- Prot. 31365 del 30 aprile 2020 Re-

te acquedotto della Romagna: parere -----

- Elab. 17 Fg. 1 rev. 00 - Prot. 31365 del 30 aprile 2020 Pa-

rere HERA S.p.A. Servizio Igiene Ambientale -----

- Elab. 18 Fg. 1 Rev. 00 - Prot. 31365 del 30 aprile 2020 Re-

lazione ARPAE -----

- Parere ARPAE prot. 13513 del 2020 trasmissione prot. 28051

del 20 aprile 2020 -----

- Parere Provincia Prot. 43020 del 15 giugno 2020 trasmissio-

ne prot. n. 43665 del 17 giugno 2020; -----

H) che relativamente all'area di completamento individuata

dalla variante V9 al previgente PRG, la società "Tampieri

S.p.A.", oggi avente causa "TAMPIERI FINANCIAL GROUP

S.P.A.", aveva già assunto obbligazioni relative alla realiz-

zazione dell'area di parcheggi da standard nonché di una bar-

riera arborea perimetrale allo stabilimento esistente (atto

d'obbligo notaio Toscano di Ravenna rep. N° 61096 registrato

in data 3 ottobre 1997) tuttora in fase di completamento; ----

I) che relativamente al progetto per la realizzazione delle

opere di urbanizzazione primaria approvato con Concessione

n. 170 del giorno 8 maggio 2001, (Prot. Ed. n. 1680 del 29

dicembre 2000) è stato sottoscritto un atto d'obbligo per

l'esecuzione delle trasformazioni del comparto produttivo

Tampieri 1 (Notaio Massimo Gargiulo, rep. N. 107.834 regi-

strato a Faenza il giorno 11 maggio 2001) tuttora in fase di
Re- completamento; -----

J) che il progetto delle opere di urbanizzazione descritto
Pa- al punto F precedente è stato sottoposto all'esame dei se-
---- guenti Enti e uffici: -----

Re- • Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale parere fa-
---- vorevole con prescrizioni prot. con nota prot. 421 rif Con-
3051 sorzio n. 8707/15 del 25 gennaio 2016 e prot. 6039 del 11 a-
---- gosto 2016 e successivo parere prot. 2568 del 3 marzo 2020,
sio- trasmesso all'URF tramite PEC in data 14 luglio 2020 con no-
---- ta Prot. 51617; -----

ata • Romagna Acque parere favorevole con prescrizioni prot. N.
eri 3731 del 9 maggio 2012, rinnovo Prot. N. 5544 del 14 giugno
COUP 2016, successiva conferma Prot. N. 10337 del 22 ottobre
iz- 2019, trasmesso all'URF tramite PEC in data 11 novembre 2019
ar- con nota Prot. 87739; -----

tto • SNAM RETE GAS comunicazione DI.CEOR/C.FO/GRA Prot. 013/17
ato del 9 marzo 2017, confermato con nulla osta Prot. 049/2019
--- del 9 settembre 2019, trasmesso all'URF tramite PEC in data
lle 11 novembre 2019 con nota Prot. 87739; -----

one • Pareri del Settore Lavori Pubblici inerenti la Pubblica Il-
29 luminazione, il verde pubblico e la sua manutenzione, le in-
per frastrutture e i relativi computi metrici estimativi di cui
ivo alle note Prot. 50294 del 9 luglio 2020, Prot. 62382 del 28
gi- agosto 2020 e Prot. 70196 del 25 settembre 2020; -----

• Parere del Settore Polizia Municipale di cui al Prot. 34367 del 13 maggio 2020, confermato con mail del 14 luglio 2020; -----

• Pareri Hera fognature parere Prot. 0012935 del 10 febbraio 2020, trasmesso all'URF tramite PEC in data 14 luglio 2020 con nota Prot. 51617; -----

• E-DISTRIBUZIONE SPA: parere E-DIS-04/03/2020-0150024, trasmesso all'URF tramite PEC in data 14 luglio 2020 con nota Prot. 51617; -----

• Arpa parere Prot. 13513 del 24 febbraio 2020; -----

• Provincia di Ravenna Parere Prot. n. 43020 del 15 giugno 2020; -----

K) che l'area ricompresa nella scheda progetto del RUE U.48 è già in parte attuata, relativamente a quanto previsto dal progetto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria approvato con concessione n. 170 del giorno 8 maggio 2001 (Prot. Ed. n. 1680 del 29 dicembre 2000) nonché a VIA Delibera n. 1416 del 3 settembre 2018; -----

L) 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 Legge Regionale 30 luglio 2013, n. 15 in attuazione degli articoli 16 e 19 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e che tale disciplina, per i comuni costituenti l'URF, è entrata in vi-

rot. goro dal giorno 1 ottobre 2019; -----

glio N) che è stata approvata dalla Regione Emilia Romagna la nuo-

---- va legge Urbanistica di Governo del Territorio con Legge Re-

raio gionale n. 24 del 21 dicembre 2017 "Disciplina regionale sul-

2020 la tutela e l'uso del territorio" e s.m.i., e che detta leg-

---- ge ed i suoi atti applicativi contengono direttive affinché

tra- le convenzioni urbanistiche contengano "tempi certi ed il

nota più possibile ravvicinati" per l'attuazione delle previsio-

---- ni, in rapporto alla rilevanza e complessità degli interven-

---- ti da regolamentare; -----

igno ----- **CONSIDERATO** -----

---- N) che si rende necessario regolamentare gli impegni per la

0.48 realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'intero com-

dal parto, riconsiderando organicamente nella presente convenzio-

one ne gli impegni precedentemente pattuiti, per le parti non

rag- giunte a compimento. L'esecuzione delle opere avviene a tota-

é a le carico del soggetto attuatore con un impegno economico

---- stimato sulla base dei computi metrici contenuti nel proget-

8 è to che, per le opere di realizzazione delle nuove aree ver-

co- di, risulta pari a € 12.861,51 (dodicimilaottocentosessantu-

30 no virgola cinquantuno) compresa IVA al 10%, mentre per la

del realizzazione dei parcheggi risulta pari a Parcheggio auto

oni via Corgin € 157.337,85 (centocinquantasettemilatrecentotren-

ale tasette virgola ottantacinque) compresa IVA al 10%, parcheg-

vi- gio auto Via Granarolo € 238.990,74 (duecentotrentottomilano-

vecentonovanta virgola settantaquattro) compresa IVA al 10%,
parcheggio autocarri € 905.985,71 (novecentocinquemilanove-
centottantacinque virgola settantuno) ivi compresa Iva al
10%, vistati dal settore LL.PP. in data 25 settembre 2020
prot. n. 70196. Rimangono in essere le fidejussioni presenta-
te a garanzia delle opere di urbanizzazione relative al pro-
getto di VIA approvata con Delibera N. 1416 del 3 settembre
2018; -----

O) che le superfici delle aree di standard potranno subire
modificazioni non sostanziali senza che venga alterato però
il rapporto complessivo fra le aree pubbliche e l'area priva-
ta. Tali variazioni, come pure altre finalizzate ad una mi-
gliore organizzazione dell'area, ad un più razionale utiliz-
zo dei lotti privati e/o adeguamenti degli impianti, saranno
da attuarsi previo parere vincolante degli Enti competenti
con Permesso di Costruire e/o altro provvedimento vigente al
momento della trasformazione, senza quindi modificare la pre-
sente Convenzione. Allo stesso modo, senza modificare la pre-
sente convenzione, potranno essere attuate le variazioni al
progetto non incidenti sugli aspetti disciplinati dalla pre-
sente convenzione, con particolare riferimento a piccole di-
verse disposizioni di cordonetti, recinzioni e all'eventuale
installazione di opere accessorie (tettoie, pensiline). Si
precisa che le eventuali opere accessorie dovranno essere
preventivamente autorizzate, regolarmente eseguite, collauda-

.0%, te e dovranno far parte della pratica di collaudo generale. -

ve- Detti elaborati dovranno comunque essere allegati alla prati-

al ca di collaudo. Nell'eventualità si proceda alla realizzazio-

020 ne di tettoie e pensiline rimarrà a carico del privato ogni

ta- onere di pulizia e manutenzione; -----

ro- P) che le aree da cedere per parcheggio e verde pubblico so-

ore no conformi alle previsioni di pianificazione della scheda

--- di RUE U.48 "Area Tampieri" e che in particolare si prevede

.re quanto segue: -----

erò AREE PUBBLICHE -----

ta- Verde pubblico 17.650 (diciassettemilaseicentocinquanta) mq -

ti- Parcheggio pubblico 24.492 (ventiquattromilaquattrocentono-

z- vantadue) mq -----

no per cui le aree pubbliche da cedere ammontano a 42.142 (qua-

ti rantaduemilacentoquarantadue) mq. circa -----

al Superficie territoriale di intervento Tot. mq. 431.408 (quat-

ta- trocentotrentunomilaquattrocentotto) circa -----

ta- Q) che le aree di urbanizzazione oggetto di cessione, si com-

ti- pongono di quelle già trattate nei seguenti atti e riconside-

- rate organicamente integrate e modificate nel presente pro-

- getto: -----

e - si sommano e diventano complementari anche nell'uso alle e-

ti- sistenti opere di urbanizzazione già convenzionate con con-

ta- venzione urbanistica per la realizzazione e cessione delle o-

- pere pubbliche come da procedura di V.I.A. relativa al pro-

getto di "Interventi di mitigazione e riequilibrio ambientale consistenti nel miglioramento idraulico di parte del tracciato dello Scolo Consorziale 'Fiume Vetro' e realizzazione di barriera fonoassorbente in terra e vegetazione nell'area dello stabilimento "Tampieri Financial Group S.p.A." in Via Granarolo a Faenza", registrato a Faenza il giorno 1 agosto al n. 2493, trascritto a Ravenna in data 1 agosto 2018 al n. 14075 Reg. Gen. n. 9040 Reg. Part.; -----

- integrano e sostituiscono i contenuti dei seguenti atti: --
-- atto Repertorio n° 61.096 del 2 ottobre 1997 allegato alla concessione edilizia n°349 del 10 ottobre 1997 -----
-- atto d'obbligo rep. N° 107.834, registrato a Faenza il giorno 11 maggio 2001 allegato alla Concessione n. 170 del giorno 8 maggio 2001, (Prot. Ed. n. 1680 del 29 dicembre 2000). -----

Il presente progetto e convenzione urbanistica modificano pertanto parzialmente il perimetro delle aree pubbliche, la loro configurazione rispetto alle previgenti previsioni; il tutto coerentemente agli strumenti di pianificazione territoriale assolvendo alla totalità degli standard previsti dalle schede U48 del RUE vigente e dal sub comparto D della scheda U81 di PRG "Area Palazzo dei Frati" in forza del SIO approvato con Delibera C.C. Prot. N. 1644 del 27 marzo 2002; -----

R) che le superfici delle opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione e dagli atti sopra citati sono ec-

cedenti rispetto agli standard richiesti dalle norme di RUE; -
S) che la Ditta lottizzante provvederà per sé medesima e per
i suoi aventi causa alla congiunta presentazione della garan-
zia fideiussoria bancaria o assicurativa (agenzia assicurati-
va riconosciuta a livello nazionale) a prima e semplice ri-
chiesta e con la previsione della rinuncia al beneficio del-
la preventiva escussione del debitore principale, per un im-
porto di Euro 1.315.175,81 (unmilionetrecentoquindicimilacen-
tosettantacinque virgola ottantuno) (compresa IVA 10%) per
la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste da-
gli elaborati di Progetto Unitario, corrispondenti al 100%
dell'importo dei valori risultante dal computo metrico vista-
to dal Settore Lavori Pubblici in data 25 settembre 2020
prot. n. 70196; -----
T) che relativamente al rischio idraulico è previsto il con-
vogliamento delle acque meteoriche del comparto nell'area a
dibita a bacino di laminazione posta all'interno dell'area
verde pubblico. La manutenzione, gestione e riparazione degli
apparati d'adduzione e deflusso delle acque meteoriche nel-
l'area a verde è a gestione privata. Lo studio idraulico è
stato sottoposto al parere di Consorzio di Bonifica espresso
in data 3 marzo 2020 Prot. 2568; -----
U) che l'importo dei lavori di urbanizzazione primaria de-
scritti ai punti precedenti e riconosciuti a scomputo degli
oneri di urbanizzazione primaria, è inferiore alla soglia co-

munitaria e, come tale, soggetto all'applicazione del D.
Lgs. n. 50/2016 Art. 36 comma 4; -----

----- TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO -----

----- Articolo. 1 - PREMESSE -----

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del
presente atto, come gli allegati in esse richiamati. -----

La presente convenzione considera ogni onere ed obbligo già
in carico al soggetto attuatore in forza dei seguenti atti
registrati e trascritti: -----

- atto Repertorio n° 61.096 del 2 ottobre 1997, allegato al-
la concessione edilizia n°349 del 10 ottobre 1997; -----

- atto d'obbligo rep. N° 107.834 registrato a Faenza il 11
maggio 2001, allegato alla Concessione n. 170 del giorno 8
maggio 2001, (Prot. Ed. n. 1680 del 29 dicembre 2000). -----

I suddetti atti vengono integralmente sostituiti dalla pre-
sente convenzione, che ne ripropone gli obblighi assumendo
natura in parte ricognitiva ed in parte modificativa di quan-
to precedentemente pattuito. -----

L'assolvimento degli obblighi di standard previsti dalle vi-
genti norme di piano si completa con i contenuti della vigen-
te convenzione urbanistica registrata a Faenza il giorno 1 a-
gosto 2018 al n. 2493, trascritta a Ravenna in data 1 agosto
2018 al n. 14075 Reg. gen. n. 9040 Reg. Part., relativa alla
realizzazione e cessione delle opere pubbliche come da proce-
dura di V.I.A. relativa al progetto di "Interventi di mitiga-

D. zione e riequilibrio ambientale consistenti nel miglioramen-
to idraulico di parte del tracciato dello Scolo Consorziale
'Fiume Vetro' e realizzazione di barriera fonoassorbente in
terra e vegetazione nell'area dello stabilimento Tampieri Fi-
nancial Group S.p.A. in Via Granarolo a Faenza". -----

----- Articolo 2 - OPERE OGGETTO DELLA CONVENZIONE -----

2.1 - Le opere di urbanizzazione citate al precedente artico-
lo 1 e meglio elencate nelle premesse alla lettera P), previ-
ste dalla scheda U.48 "Area Tampieri" del RUE, nell'area del-
lo stabilimento Tampieri Financial Group S.P.A. in via Grana-
rolo a Faenza", sono oggetto del Permesso di Costruire con-
venzionato. -----

Il Soggetto Attuatore si obbliga per sé e/o propri aventi
causa ad assumere integralmente a proprio carico gli oneri
relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, ri-
guardanti il terreno in oggetto e la realizzazione dei servi-
zi di seguito elencati, i quali dovranno essere eseguiti in
base ai dettati e dettagli costruttivi indicati negli elabo-
rati di progetto e riguardanti: -----

- a) parcheggi con aiuole e sottoservizi; -----
- b) rete illuminazione pubblica; -----
- c) aree verdi attrezzate; -----

2.2 - Tutte le opere elencate nel precedente punto 2.1 e nel
successivo art. 3 dovranno essere eseguite secondo le tavole
e gli elaborati di progetto indicate al punto G e condizioni

contenuti nel progetto ed eventuali varianti, nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni sopra riportate, nonché in base alle indicazioni degli Enti competenti e da quanto disposto dal "Disciplinare delle Norme di Carattere Generale" approvato con atto di C.C. Faenza n. 789/89 del 30 gennaio 1986, integrato con atto di Consiglio Comunale n. 3040/123 del 5 maggio 1997, che il Soggetto Attuatore dichiara di ben conoscere ed approvare come fosse qui allegato. -----

Articolo 3 - CESSIONE DI AREE DA PARTE DEL SOGGETTO ATTUATORE

3.1 - Il Soggetto Attuatore, conformemente alle previsioni del progetto, 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'avvenuta approvazione del collaudo le aree ed i manufatti di cui al punto P e precisamente: -----

- P1 parcheggio automobili di mq 5.167 pubblici -----

- P2 parcheggio autocarri di mq 16.783 pubblici -----

- P3 parcheggio automobili di mq 2.542 pubblici -----

- V2 verde pubblico attrezzato di mq 14.253 -----

- V3 verde pubblico attrezzato di mq 3.397 -----

St totale Scheda U.48 "Area Tampieri": 431.408 mq -----

Superficie verde pubblico: -----

- prevista/realizzata 22.922 mq + 14.253 mq + 3.397 mq=

40.572 mq -----

- da standard 34.740,10 mq da scheda U.48 di RUE circa

to 36.960 mq -----

in Superficie parcheggio pubblico: -----

i- - prevista/realizzata 24.492 mq -----

e" - da standard 22.370,05 mq da scheda U.48 di RUE circa

io 18.190 mq -----

23 Si prende atto in proposito che in assolvimento agli stan-

en dard previsti dalle Norme di Attuazione di RUE vengano rea-

-- lizzati in eccedenza 7.515,05 (settemilacinquecentoquindici

E virgola zero cinque) mq di standard, eccedenze che potranno

ni assolvere agli standard previsti per il sub comparto C Area

l- Palazzo dei Frati quando si procederà alla sua attuazione me-

e diante Piano Particolareggiato. -----

l- Le aree pubbliche sopra elencate saranno, mediante specifico

ni atto Notarile, cedute e rese di uso pubblico, gratuitamente

-- al Comune di Faenza e senza alcun onere a carico dell'Ammini-

-- strazione, successivamente all'avvenuta realizzazione e al

-- relativo collaudo. -----

-- A seguito della realizzazione e cessione delle aree pubbli-

- che potrà essere scomputata da eventuali futuri interventi

- da effettuarsi nell'ambito della Scheda di RUE U-48 "Area

- Tampieri" la quota del contributo di costruzione corrispon-

- dente agli oneri di urbanizzazione primaria, secondo i dispo-

= sti di legge e regolamento vigenti. -----

- Sono a carico del Soggetto Attuatore tutti gli oneri derivan-

a ti dal frazionamento delle aree per opere di urbanizzazione

da cedere al Comune. -----

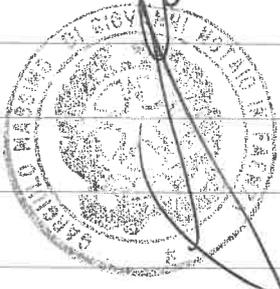
E' possibile procedere con la cessione di stralci dotati di autonomia funzionale, previo relativo collaudo favorevole, purché preventivamente individuati con l'assenso dell'Amministrazione comunale. -----

----- **Articolo 4 - MANUTENZIONE** -----

Con riferimento ai parcheggi pubblici denominati "P1", "P2" e "P3" i committenti, al fine di garantire una ricorrente, tempestiva e certa esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria assumono gli oneri conseguenti alla manutenzione ordinaria del parcheggio quali la spazzatura, asportazione neve, l'asportazione dei rifiuti, la verifica e manutenzione ordinaria degli asfalti e delle reti fognarie. -----

Si precisa comunque che ciò non origina o presuppone alcuna responsabilità e obbligo in capo al Soggetto Attuatore in ordine alle manutenzioni straordinarie (rifacimenti, riparazione, sostituzione, innovazione) di tali opere che rimangono in capo alla Pubblica Amministrazione. -----

L'amministrazione Comunale e/o AMF e/o aventi causa, non essendo responsabili della gestione e manutenzione degli apparati tecnici di pretrattamento, adduzione e deflusso delle acque meteoriche non avranno titolarità degli scarichi medesimi. Più precisamente saranno esonerate da ogni responsabilità sulle caratteristiche qualitative delle acque immesse nello scolo Consortile (Fiume Vetro). -----



STRADE PARCHEGGI -----

La manutenzione ordinaria, a totale carico del privato, relativamente alle superfici pavimentate di qualsiasi natura ad uso carrabile e parcheggi deve prevedere la conservazione dei manti esistenti e dei cordoli perimetrali in relazione alla natura del manto stesso tramite: -----

- interventi sistematici e tempestivi anche localizzati con materiali idonei per eliminazione di avvallamenti, cedimenti, micro fessurazioni, il tutto al fine di tutelare sia la pubblica incolumità che la corretta conservazione di quanto realizzato; -----

- conservazione dell'andamento delle livellette trasversali e longitudinali atte a garantire lo smaltimento delle acque meteoriche anche mediante interventi localizzati e/o generalizzati sull'intero corpo stradale; -----

- pulizia settimanale della carreggiata, dei parcheggi e dalle aree mediante l'impiego di idonei mezzi meccanici spazzatrici ed operazioni manuali (spazzamento, rimozione rifiuti, rimozione residui lavorazioni, ecc) al fine di garantire il pubblico decoro; -----

- pulizia, conservazione delle bocche di lupo e caditoie mediante svuotamento periodico dei pozzetti, controllo dei sifoni e dell'efficienza delle condutture; -----

- eliminazione delle erbe infestanti dal corpo stradale mediante interventi manuali e/o diserbo con prodotti biologica-

mente compatibili; -----

- sgombero e accatastamento della neve dalla sede stradale e dai parcheggi mediante l'impiego di mezzi meccanici ed operazioni manuali nonché lo spandimento di materiali antigelivi per garantire la transitabilità delle superfici. -----

SEGNALETICA -----

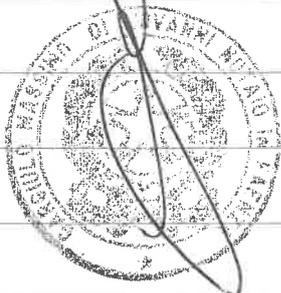
- Manutenzione della segnaletica orizzontale (attestazioni, linee, posti auto, simboli, scritte, ecc): ripassatura annuale di tutta la segnaletica; -----

- Manutenzione della segnaletica verticale: mantenimento della verticalità dei pali, pulizia dei cartelli per garantirne la visibilità, sostituzione dei cartelli allo scadere della pellicola, sostituzione di impianti di segnaletica danneggiati o ammalorati. -----

- Manutenzione della segnaletica luminosa in perfetta efficienza -----

AREE VERDI -----

Il soggetto attuatore presenterà apposito contratto con operatore del settore, dalla data del collaudo e prima della cessione, preventivamente validato dal competente Servizio del Settore LLPP dell'URF a garanzia della riparazione, gestione, custodia e manutenzione del verde pubblico identificato con le lettere "V2" e "V3" nelle planimetrie che, in unico plico, si allegano al presente atto sotto la lettera "B". -----



La manutenzione del verde pubblico sarà effettuata dal soggetto attuatore su indicazione del Servizio Giardini dell'Unione Romagna Faentina come da indicazioni di seguito specificate: -----

- SFALCIO: le opere di sfalcio dovranno essere effettuate ogni qualvolta questo superi i 10 cm di altezza; si dovrà provvedere ad una pulizia preventiva dell'area (inerti, vetro, carta, ecc.) ad una estrema attenzione a non colpire o ferire il colletto delle piante (soprattutto con decespugliatore), ad una raccolta del materiale di risulta e suo smaltimento (preferibilmente tramite compostaggio). Qualora il colletto degli esemplari arborei e eventualmente arbustivi risultasse ferito anche in minima parte, si dovrà provvedere alla sostituzione dell'individuo; -----

- POTATURA: ogni operazione di potatura deve essere autorizzata dal Servizio Giardini, essendo una pratica "determinante" per la corretta crescita e salute delle piante. Qualora fosse necessario intervenire con interventi di potatura si dovranno seguire le direttive dei tecnici del Servizio Giardini del Comune di Faenza, le quali saranno somministrate per avere una consapevole previsione di quella che sarà la reazione della pianta, in modo da ottenere dagli alberi la loro forma naturale, la quale è quella che maggiormente garantisce la loro buona salute, la loro stabilità e di conseguenza la sicurezza per la pubblica incolumità. "Gli alberi

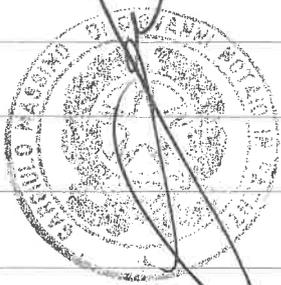
che per qualsiasi ragione vengano potati senza seguire le indicazioni del Servizio Giardini, dovranno essere sostituiti. -

- IRRIGAZIONI: le piante non dovranno subire stress idrici e quindi si dovrà provvedere alle necessarie irrigazioni di attecchimento prima di sviluppo e di soccorso successivamente. -

- LAVORI - TECNICHE COLTURALI dove non è presente la superficie pacciamante si dovrà provvedere almeno una volta all'anno ad una lavorazione del terreno in corrispondenza delle alberature per un raggio di almeno 80 (ottanta) cm ed una profondità di cm 15 (quindici), compreso pulizia delle erbe infestanti e loro apparati radicali e concimazione con Kg 3 (tre) di sostanza organica. -----

- ZONE PACCIAMATE: annualmente dovrà essere verificato lo strato pacciamante e nel caso dovrà essere ripristinato; tre volte all'anno si dovrà provvedere alla estirpazione delle erbe infestanti che abbiano perforato lo strato pacciamante. -

- TRATTAMENTI ANTIPARASSITARI: i trattamenti antiparassitari dovranno essere rigorosamente biologici utilizzando i prodotti consentiti dalla normativa vigente in materia dal PAN (Piano di Attuazione Nazionale per la limitazione dell'uso degli agrofarmaci). Tali trattamenti dovranno essere segnalati al Servizio Giardini ed alla popolazione con appositi cartelli in prossimità dei luoghi di intervento. Per le modalità di manutenzione e gestione delle aree verdi si richiama il disciplinare per la gestione e manutenzione delle aree



in- verdi pubbliche del Comune di Faenza (Allegato A Tav. P.5
- del RUE), per ogni aspetto non previsto dal presente atto si
e richiamano il disciplinare generale delle opere pubbliche e
it- il documento "Caratteristiche di alta qualità del materiale
- vegetale e metodologie di impianto nella realizzazione delle
i- opere a verde" del Comune di Faenza. -----

n- ----- ARTICOLO 5 - BONIFICA ORDIGNI BELLICI -----

l- Il Soggetto Attuatore ha provveduto ad eseguire le operazio-
o- ni relative alla bonifica bellica delle aree stesse, pubbli-
n- che e private, secondo quanto previsto dal Genio Militare
3 competente, tenuto conto delle peculiarità del sito, atte al-
-- la ricerca di eventuali ordigni bellici ed al successivo smi-
o namento nel caso di rinvenimenti, come risulta dal 1° Verba-
e le di Constatazione parziale della bonifica del 5° Reparto
e Infrastrutture Ufficio B.C.M. datato 12 agosto 2013. -----

- Prima dell'inizio dei lavori relativi alle opere da cedere
i al Comune, dovrà essere presentato il certificato di avvenu-
- ta bonifica bellica sulle relative aree, rilasciato dalla
N Struttura competente. -----

o ---- ARTICOLO 6 - MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI ----

- ----- URBANIZZAZIONE E COLLAUDO -----

- 6.1 Per le opere pubbliche, sono a carico del Soggetto Attua-
- tore, oltre agli oneri della progettazione esecutiva, del co-
a ordinamento della sicurezza in fase di esecuzione dei lavo-
ri, della direzione lavori e del collaudo in corso d'opera e

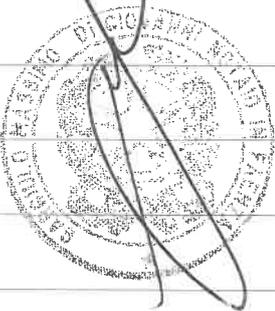
finale, anche gli oneri delle pratiche catastali delle aree,
di quelle notarili, dei rilievi ed ogni altra spesa necessa-
ria per consegnare all'Amministrazione comunale le opere di
urbanizzazione finale a regola d'arte, nonché per la realiz-
zazione a regola d'arte delle opere su aree già aventi fun-
zione pubblica. -----

L'esecuzione dei lavori nel rispetto delle procedure di leg-
ge è esclusiva responsabilità dell'operatore. Al fine di con-
sentire il corretto svolgimento del collaudo saranno esegui-
te indagini sui sottofondi come prescritto dal parere del
Settore Lavori Pubblici prot. n. 50294/2020. -----

6.2 Il collaudo delle opere di urbanizzazione relative ai
parcheggi e al verde, sarà effettuato anche in corso d'ope-
ra, da un libero professionista abilitato che sarà incarica-
to dall'Amministrazione e scelto collegialmente tra la stes-
sa ed il Soggetto Attuatore, tra una terna di nominativi che
il Soggetto Attuatore stesso potrà richiedere agli Ordini
professionali o tra una lista di professionisti che potrà es-
sere fornita dall'Amministrazione. La nomina dovrà comunque
avvenire in tempi utili anche in riferimento alla modalità
del collaudo in corso d'opera. -----

Le spese professionali ed ogni altro onere per il collaudo
sono a carico del Soggetto Attuatore. -----

Fino alla data di cessione delle aree ed opere pubbliche, il
Soggetto Attuatore si impegna e si obbliga per sé e/o per



propri aventi causa a garantire la manutenzione, l'efficienza e la sicurezza delle aree pubbliche, sollevando l'Amministrazione da ogni responsabilità al riguardo. -----

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

Le strade possono essere aperte al transito anche prima della cessione al Comune di Faenza, limitatamente alla necessità del Soggetto attuatore ma senza alcuna responsabilità ed oneri per l'Amministrazione Comunale, con l'obbligo di installare un'adeguata segnaletica, concordata con il Comando della Polizia Municipale. -----

L'impianto di illuminazione pubblica, durante il periodo transitorio prima del collaudo e della relativa cessione al Comune di Faenza, potrà essere attivato con oneri e costi di alimentazione a carico dei lottizzanti e senza alcuna responsabilità ed oneri per l'Amministrazione Comunale. I lottizzanti dovranno intestarsi i contatori per la fornitura di energia elettrica, se impianti autonomi, o fornire allacciamenti provvisori di cantiere se il nuovo impianto dovrà essere integrato ad impianti di illuminazione pubblica preesistenti. Durante i lavori il Soggetto Attuatore si impegna a mantenere tutta l'area di cantiere in adeguata condizione di decoro e sicurezza. Relativamente al tratto di accesso carrai-
io all'azienda sulla Provinciale SP8, in fase di collaudo

dovrà essere presentata tutta la documentazione relativa a concessioni di occupazione, verifica statica dei manufatti esistenti e di conformità delle barriere di protezione. -----

Qualora trascorranò più di sei mesi dalla data di collaudo senza aver perfezionato l'acquisizione delle aree pubbliche per cause imputabili a parte privata, sarà necessaria una verifica dello stato manutentivo delle opere realizzate, da parte dai competenti uffici del Settore Lavori Pubblici dell'URF. -----

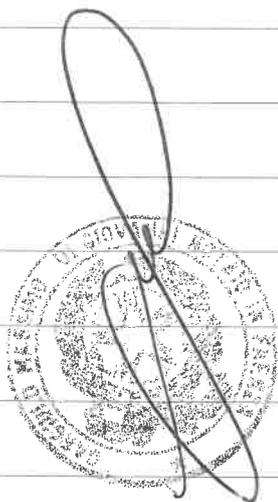
All'esito del collaudo si procederà alla identificazione catastale delle aree da cedere. -----

ARTICOLO 7 - MODALITA' E TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PERMESSO DI

- COSTRUIRE CONVENZIONATO E DI CESSIONE DELLE URBANIZZAZIONI -

7.1 L'attuazione del presente progetto urbanistico dovrà avvenire nel rispetto delle modalità previste dal Progetto Unitario che avrà validità 10 (dieci) anni a partire dalla data di trascrizione della presente Convenzione, a mezzo della quale sono stabiliti i seguenti tempi e modalità: -----

- l'attuazione delle opere pubbliche e/o di uso pubblico dovrà completarsi entro il termine di validità del relativo Permesso di Costruire (3 anni dalla data del rilascio) ed eventuali proroghe secondo normativa di legge. In ogni caso entro i termini di validità della presente convenzione, salvo l'applicazione di penale così come specificato all'art. 8;
- la cessione delle suddette urbanizzazioni deve avvenire en-



tro 5 (cinque) anni dal rilascio del relativo permesso di costruire ed in ogni caso entro i 10 (dieci) anni dalla data di trascrizione della presente convenzione, salvo l'applicazione di penale così come specificato all'art. 8. -----

7.2 - Qualora le opere di urbanizzazione non siano completate entro i termini stabiliti dalla presente convenzione, l'Amministrazione potrà utilizzare le garanzie di cui al successivo art. 8. -----

7.3 - Il Soggetto Attuatore si impegna ad attuare le prescrizioni specifiche che verranno date in occasione del rilascio del Permesso di Costruire nel rispetto di quanto previsto al precedente art. 7.1. -----

----- **Articolo 8 - GARANZIE** -----

8.1 - A garanzia di tutti gli obblighi assunti e descritti con la presente convenzione il Soggetto Attuatore ha consegnato preventivamente alla stipula della presente convenzione, nei tempi necessari per le verifiche d'ufficio, idonee polizze fidejussorie bancarie e/o rilasciate da primaria Compagnia di Assicurazione, a prima e semplice richiesta e con la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale. -----

Le polizze fidejussorie, tenendo conto dei valori riportati sui computi metrici estimativi contenuti nella citata documentazione progettuale e ritenuti congrui dal Settore lavori pubblici, oltre a IVA al 10%, prevedono un importo complessi-

vo di € 1.315.175,81 (unmilionetrecentoquindicimilacentoset-
tantacinque virgola ottantuno). -----

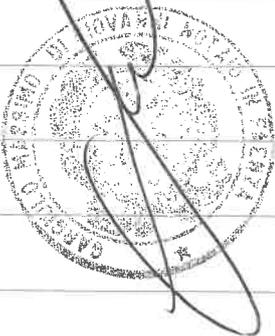
Tale fidejussione dovrà rimanere valida ed operante fino al-
la data di stipula degli atti di cessione gratuita all'Ammi-
nistrazione comunale delle aree ed opere pubbliche, a segui-
to della quale l'Amministrazione ne attesterà la possibilità
di svincolo. -----

Inoltre, tale fidejussione, potrà essere ridotta del 50%
(cinquanta per cento) dell'importo corrispondente ai lavori
eseguiti, a condizione che siano state realizzate almeno il
50% (cinquanta per cento) delle opere previste dal progetto,
da verificare da parte dei competenti Uffici dell'Amministra-
zione, oppure la riduzione potrà avvenire in proporzione al
completamento di ogni eventuale stralcio funzionale autonomo
preventivamente approvato dall'Amministrazione. -----

Ogni modifica all'importo della fidejussione che dovesse in-
tervenire in relazione a varianti progettuali definite con
apposito titolo edilizio, potrà essere accettata dall'Ammini-
strazione senza modificare il presente atto. -----

Tale fidejussione sostituisce la polizza fidejussoria n. 608
del giorno 8 maggio 2001, presentata a garanzia delle opere
di urbanizzazione relative alla Concessione 170 del giorno 8
maggio 2001, (Prot. Ed. n. 1680 del 29 dicembre 2000), che
viene pertanto revocata. -----

8.2 - Ferme restando le sanzioni previste dalle vigenti di-



sposizioni normative in materia urbanistica ed edilizia, per ogni altra singola inosservanza a quanto riportato nella presente convenzione, il soggetto attuatore presenta fidejussione bancaria o assicurativa a prima richiesta e con esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale di importo pari a € 131.517,58 (centotrentunomilacinquecentodiciassette virgola cinquantotto) che corrisponde al 10% (dieci per cento) dell'importo complessivo già ivato di cui al precedente Art. 8. Tale fidejussione viene emessa a garanzia del mancato rispetto degli impegni assunti nel presente atto, secondo le seguenti percentuali: -----

- 5% (€ 65.758,79) per mancata cessione delle aree pubbliche;
- 2% (€ 26.303,52) per mancata formalizzazione dell'uso pubblico di aree per viabilità e parcheggio; -----
- 3% (€ 39.455,27) per mancato rispetto di ogni altro obbligo previsto dal presente atto. -----

8.3 - Il Soggetto Attuatore si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni qualsiasi azione, pretesa, molestia o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione, o comunque in diretta dipendenza della convenzione stessa. -----

-- ARTICOLO 9 - TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI --

Negli atti di trasferimento di proprietà delle aree comprese nel comparto dovrà essere espressamente richiamata a farne parte integrante la presente convenzione. -----

----- ARTICOLO 10 - ISTITUZIONE DI SERVITU' - CONCESSIONI -----

Il soggetto Attuatore nell'ambito della cessione gratuita

delle aree pubbliche si impegna all'istituzione di una ser-

vitù di passaggio per una fascia della larghezza di 5 (cin-

que) m a margine del nuovo tracciato del canale scolo Fiume

Vetro in posizione destra alveo per garantire al soggetto ge-

store delle acque pubbliche (Consorzio di Bonifica della Ro-

magna Occidentale) le dovute manutenzioni, salve diverse de-

terminazioni del soggetto gestore stesso. -----

L'area interessata dalla realizzazione degli standard pubbli-

ci presenta servitù costituite per impianti e servizi terri-

toriali meglio descritti nella specifica tavola di progetto

Elaborato 08 Fg. 1 Rev.05 Servitù e vincoli, relativamente

al ponticello di attraversamento del canale consorziale Sco-

lo Vetro in corrispondenza dell'accesso carrabile sulla Via

Granarolo, è inoltre in essere la concessione n.2-264-116

del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale alla dit-

ta "TAMPIERI FINANCIAL GROUP SPA". -----

Il soggetto attuatore si impegna e si obbliga per sé e/o pro-

pri aventi causa a riconoscere tutte le eventuali servitù,

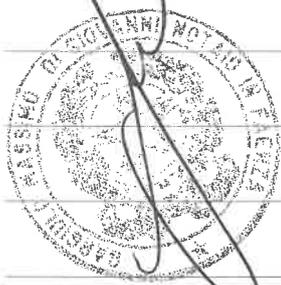
concessioni, impegni ed obblighi che risultino riportati sul-

le tavole di progetto e nelle note trasmesse dagli enti ero-

gatori dei servizi. -----

Questo adempimento sarà assolto, senza alcun onere per l'Am-

ministrazione, attraverso la presentazione, prima del collau-



do, dei relativi atti trascritti. -----

----- ARTICOLO 11 - CONTROVERSIE -----

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

----- ARTICOLO 12 - SPESE - TASSE - TRASCRIZIONI -----

12.1 - Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e dipendenti dalla presente convenzione sono a carico del Soggetto Attuatore e dei suoi eventuali aventi causa. -----

12.2 - Il Soggetto Attuatore, come sopra costituito e rappresentato, rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale, in relazione alle aree che cederà, e che potesse competere in dipendenza della presente convenzione. -----

12.3 - Negli atti di trasferimento di proprietà delle aree, dovrà essere espressamente richiamata, a formarne parte integrante, la presente convenzione e pertanto le sue prescrizioni dovranno espressamente essere trascritte presso i Registri Immobiliari. -----

12.4 - Il Soggetto Attuatore, come sopra costituito e rappresentato, autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari di Ravenna alla trascrizione della presente convenzione urbanistica affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità. -----

12.5 - Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà at-

to che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, saranno fatte in esecuzione dello Strumento di governo del territorio. -----

12.6 - Il Soggetto Attuatore e futuri aventi causa, come sopra costituiti, per le attività richieste dalla legge, si assumono con il presente atto, gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari ai sensi dell'art. 3, comma 8, della L. 136/201. -----

Le parti dichiarano di aver ricevuto le informazioni di cui all'art. 13 del Regolamento UE n. 2016/679 (GDPR) e di prestare, con la sottoscrizione del presente atto, il proprio consenso, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 7 dello stesso Regolamento, all'utilizzo, dei propri dati in relazione alla funzione espletata e secondo quanto previsto dalla Legge. -----

Faenza, 15 ottobre 2020. -----

F.to: Lucio Angelini -----

Giovanni Tampieri -----

Andrea Tampieri -----

<<<<<>>>> -----

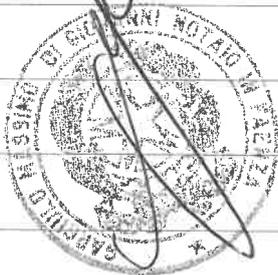
Repertorio n. 159.727 Raccolta n. 26.569 -----

----- AUTENTICA DI FIRME -----

----- REPUBBLICA ITALIANA -----

Io sottoscritto Dott. MASSIMO GARGIULO, Notaio iscritto al

Ruolo del Distretto di Ravenna, residente con studio in Faen-



za alla via Naviglio n. 14 -----

----- CERTIFICO -----

che, senza l'assistenza di testimoni non avendone le parti
richiesta la presenza, è stata da me Notaio data lettura del-
la scrittura privata alle parti e sono state apposte in mia
presenza, in calce ed a margine degli altri fogli, nonché su-
gli allegati, le precedenti firme delle seguenti persone del-
la cui identità personale io Notaio sono certo: -----

ANGELINI LUCIO, nato a Rimini il 30 gennaio 1964, in qualità
di Dirigente del Settore Territorio dell'"UNIONE DELLA ROMA-
GNA FAENTINA", Ente cui sono state conferite le funzioni re-
lative al Settore Territorio riguardanti la Pianificazione
urbanistica, la partecipazione alla pianificazione territo-
riale di livello sovracomunale, la gestione dell'attività e-
dilizia residenziale del "COMUNE DI FAENZA" con sede in Faen-
za alla Piazza del Popolo n. 31, codice fiscale 00357850395,
con delibera del Consiglio Comunale di Faenza n. 116 del 21
dicembre 2015, domiciliato per la carica presso la sede del-
l'ente, autorizzato a questo atto in virtù dei poteri a lui
derivati dallo statuto del Comune, dal decreto del Presiden-
te dell'Unione della Romagna Faentina n. 28/2019 del 20 di-
cembre 2019 (ai sensi dell'Art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000)
ed in virtù di delibera del Consiglio del Comune di Faenza
n. 54 del 30 luglio 2020; -----

TAMPIERI GIOVANNI, nato a Faenza il 18 giugno 1938, il quale

interviene al presente atto in qualità di: -----

pr

- Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rap-

cc

presentante della società "TAMPIERI ENERGIE S.R.L." uniperso-

Et

nale, con sede legale in Faenza alla via Granarolo n. 177/3,

ce

codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Re-

f:

gistro delle Imprese di Ravenna 02062760398, capitale socia-

Ri

le Euro 11.490.000,00 (undicimilioniquattrocentonovantamila

d

virgola zero zero) interamente versato, società soggetta al-

d

l'attività di direzione e coordinamento da parte del socio u-

-

nico "TAMPIERI FINANCIAL GROUP SPA", codice fiscale

p

00068670397, domiciliato per la carica presso la sede socia-

i

le, autorizzato in virtù di delibera del Consiglio di Ammini-

r

strazione in data 15 settembre 2020; -----

C

- Amministratore Unico e legale rappresentante della società

s

"HELIANTHUS S.R.L." unipersonale, con sede in Faenza alla

a

via Granarolo n. 177/3, codice fiscale, partita IVA e numero

c

di iscrizione al Registro delle Imprese di Ravenna

(

09536121008, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila vir-

gola zero zero) interamente versato, soggetta all'attività

di direzione e coordinamento da parte della società "TAMPIE-

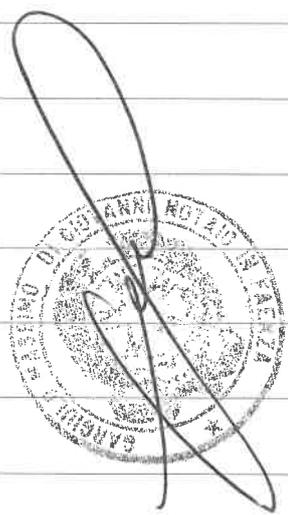
RI ENERGIE SRL", codice fiscale 02062760398, domiciliato per

la carica presso la sede sociale; -----

TAMPIERI ANDREA, nato a Faenza il 16 settembre 1958, il qua-

le interviene al presente atto in qualità di: -----

- Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rap-



presentante della società "TAMPIERI FINANCIAL GROUP S.P.A.",
con sede in Faenza, via Granarolo n. 177/3, capitale sociale
Euro 3.651.440,00 (tremilioneicentocinquantunomilaquattro-
centoquaranta virgola zero zero) interamente versato, codice
fiscale e numero di iscrizione presso il Registro Imprese di
Ravenna 00068670397, domiciliato per la carica presso la se-
de sociale, autorizzato a questo atto in virtù di delibera
del Consiglio di Amministrazione in data 15 settembre 2020; -

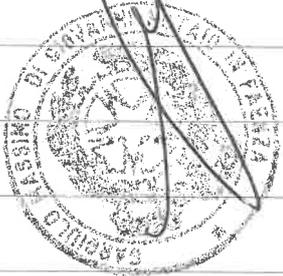
- Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rap-
presentante della società "T.F.C. S.P.A.", con sede legale
in Faenza alla via Granarolo n. 177/3, codice fiscale e nume-
ro di iscrizione al Registro delle Imprese di Ravenna
02054880394, capitale sociale Euro 260.000,00 (duecentoses-
santamila virgola zero zero) interamente versato, soggetta
all'attività di direzione e coordinamento da parte della so-
cietà "TAMPIERI FINANCIAL GROUP S.P.A.", codice fiscale
00068670397, domiciliato per la carica presso la sede socia-
le, autorizzato in virtù di delibera del Consiglio di Ammini-
strazione in data 15 settembre 2020. -----

Le parti mi hanno dispensato dalla lettura degli allegati. --

Faenza, Via Zanelli n. 4, 15 (quindici) ottobre 2020 (duemi-
lamenti). -----

Sottoscritto alle ore tredici e minuti dieci. -----

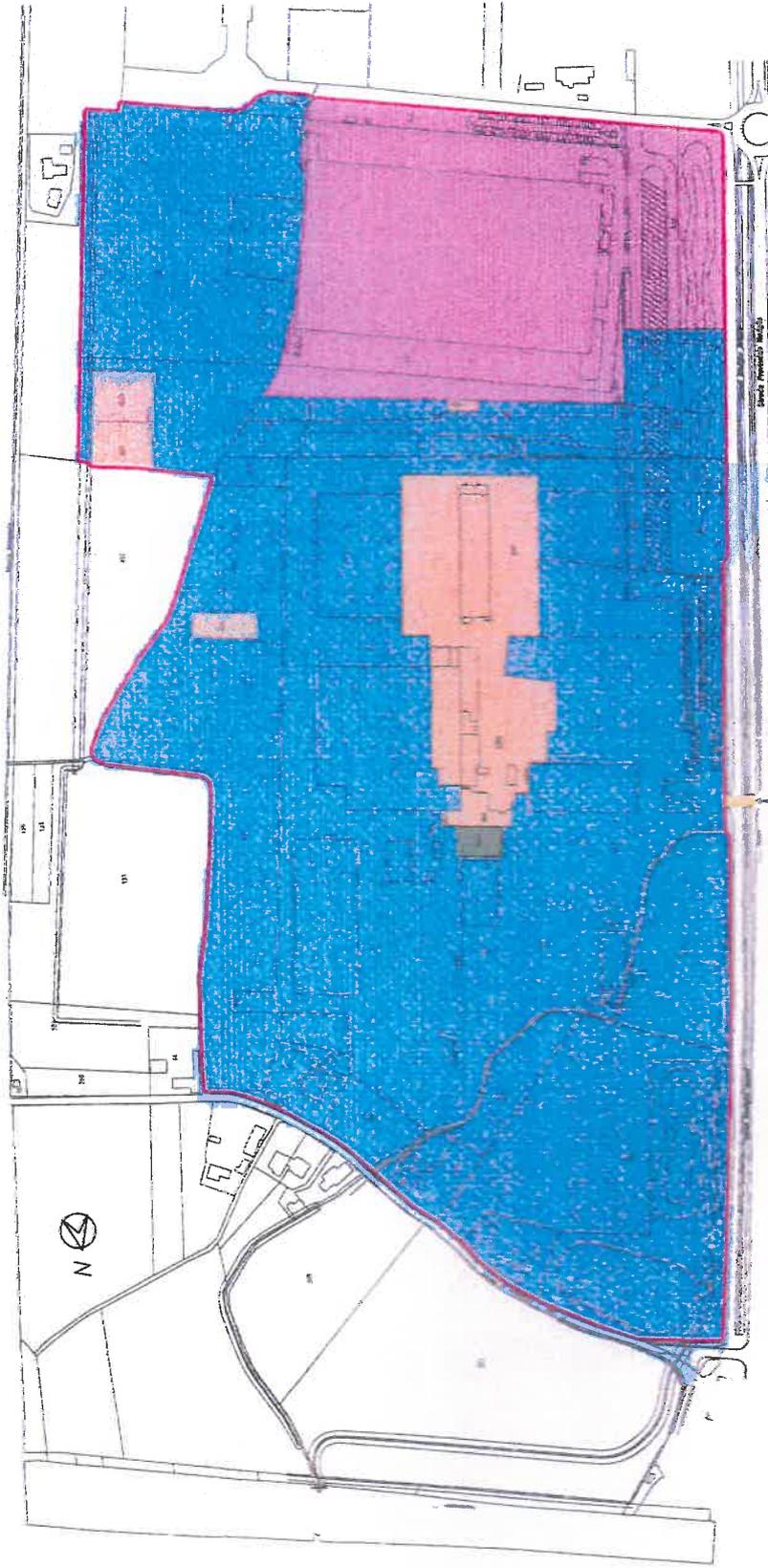
F.to: Massimo Gargiulo Notaio -----



[Handwritten signature]

[A large, diagonal handwritten mark or signature spanning across the lined page.]

Perimetro SCHEDA LI.48 "Area Tampieri"
S=431.408 mq



Proprietà TFC S.P.A.

Proprietà TAMPIERI ENERGIE S.R.L.

Proprietà TAMPIERI FINANCIAL GROUP S.P.A. - HELMANTHUS s.r.l.

Proprietà TAMPIERI FINANCIAL GROUP S.P.A.

Zona entrocomparto di accesso al parcheggio pubblico, già attrezzata e insediata su aree pubbliche

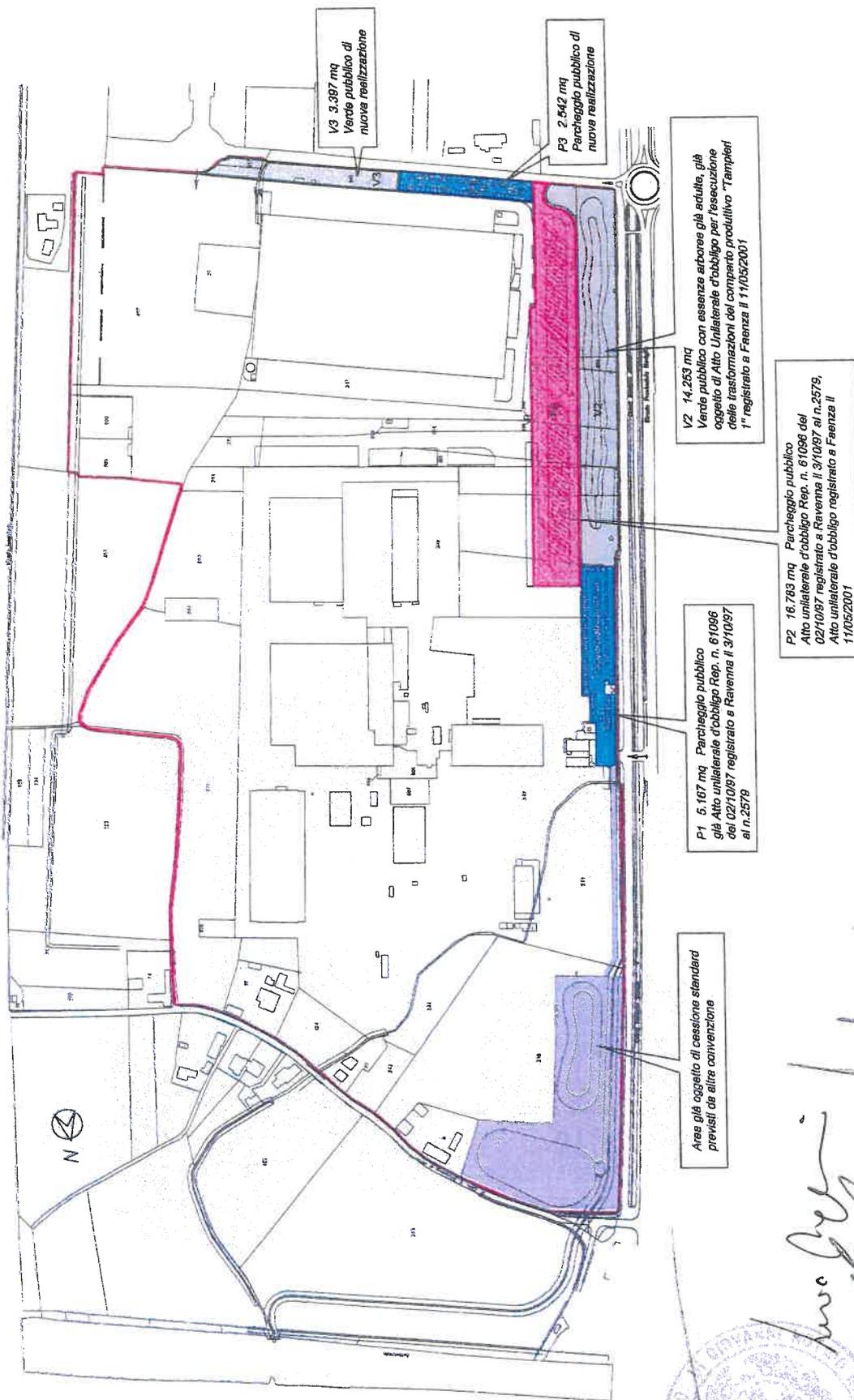


ALLEGATO A

Handwritten signatures and notes:
 - Top left: *Allegato A*
 - Top center: *Indice cartaceo*
 - Top right: *Indice*
 - Middle right: *Indice*

ALLEGATO B

Perimetro SCHEDE U.48 "Area Tamplieri"
S=431.408 mq



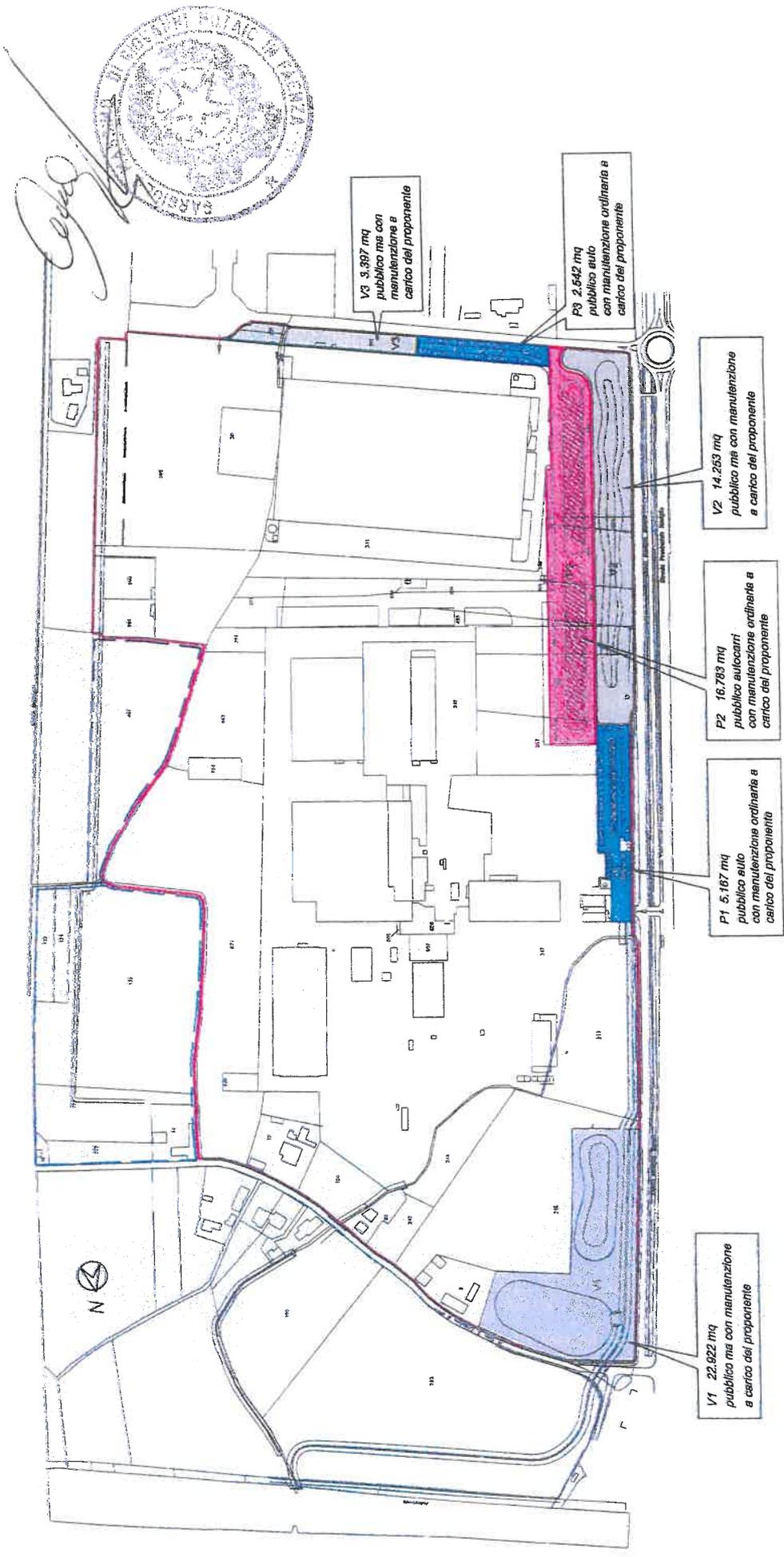
Area Tamplieri
Area Tamplieri
Area Tamplieri

Stampa: MUNICIPIO DI FAENZA
Firma: *[Handwritten Signature]*

Luca...
Andrea...

PLANIMETRIA 2 scala 1:4000
AREE PUBBLICHE

Perimetro SCHEDA U.48 "Area Templari"
 S=431.408 mq



V1 22.922 mq
 pubblico ma con manutenzione
 a carico del proponente

P1 5.167 mq
 pubblico auto
 con manutenzione ordinaria a
 carico del proponente

P2 16.783 mq
 pubblico autocarri
 con manutenzione ordinaria a
 carico del proponente

V2 14.263 mq
 pubblico ma con manutenzione
 a carico del proponente

P3 2.542 mq
 pubblico auto
 con manutenzione ordinaria a
 carico del proponente

V3 3.397 mq
 pubblico ma con
 manutenzione a
 carico del proponente

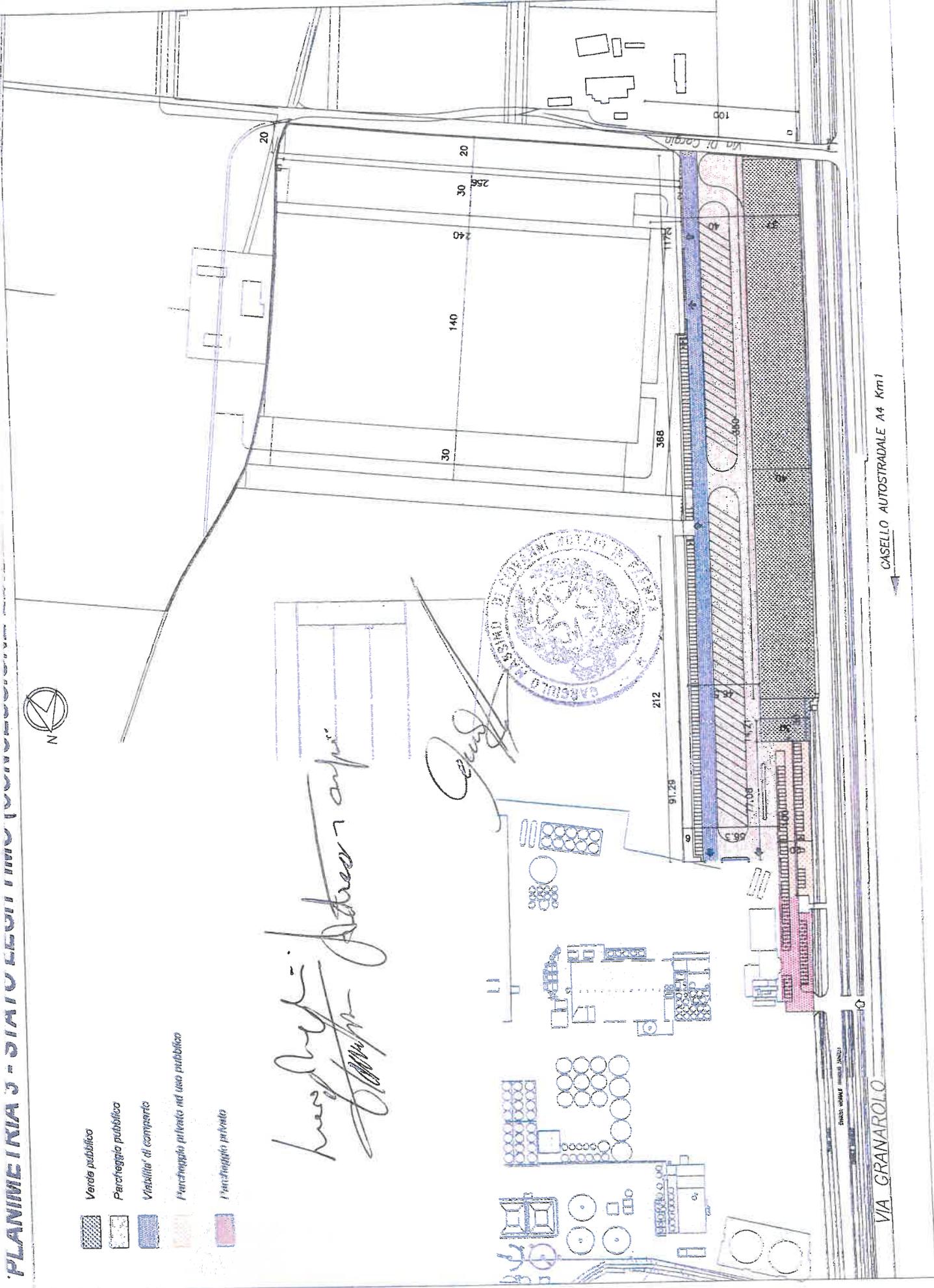
PLANIMETRIA 3 - STATI LEGGI IMMOBILIARI

-  Verde pubblico
-  Parcheggio pubblico
-  Viabilità di comparto
-  Parcheggio privato ad uso pubblico
-  Parcheggio privato



Luca...
Andrea...

Carlo...



VIA GRANAROLO

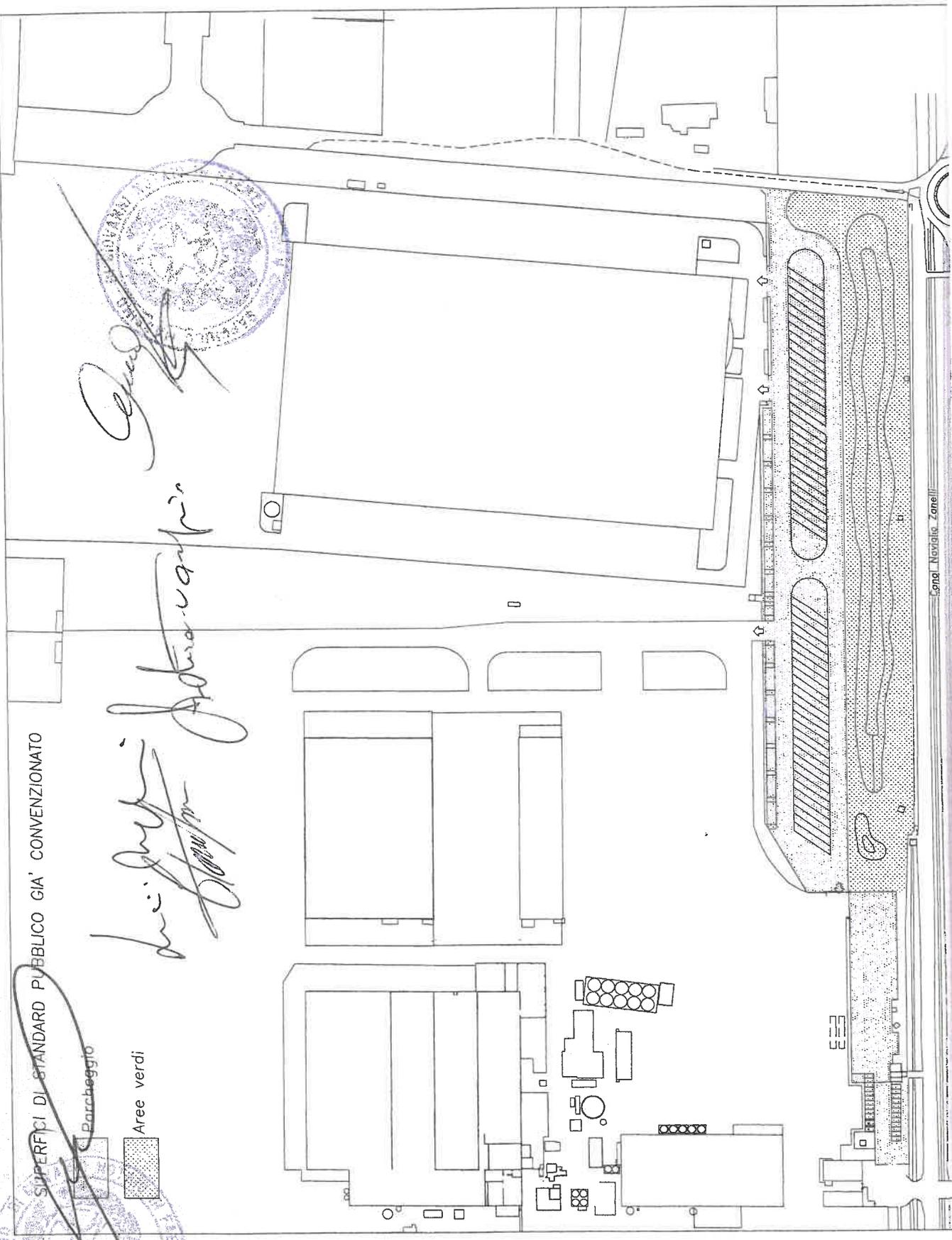
CASELLO AUTOSTRADALE A4 Km 1

PLANIMETRIA 4 - STATO DEI LUOGHI scala 1:2000

SUPERFICI DI STANDARD PUBBLICO GIA' CONVENZIONATO

Parco

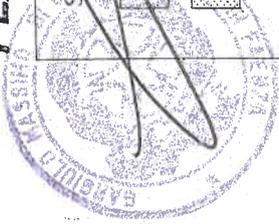
Aree verdi



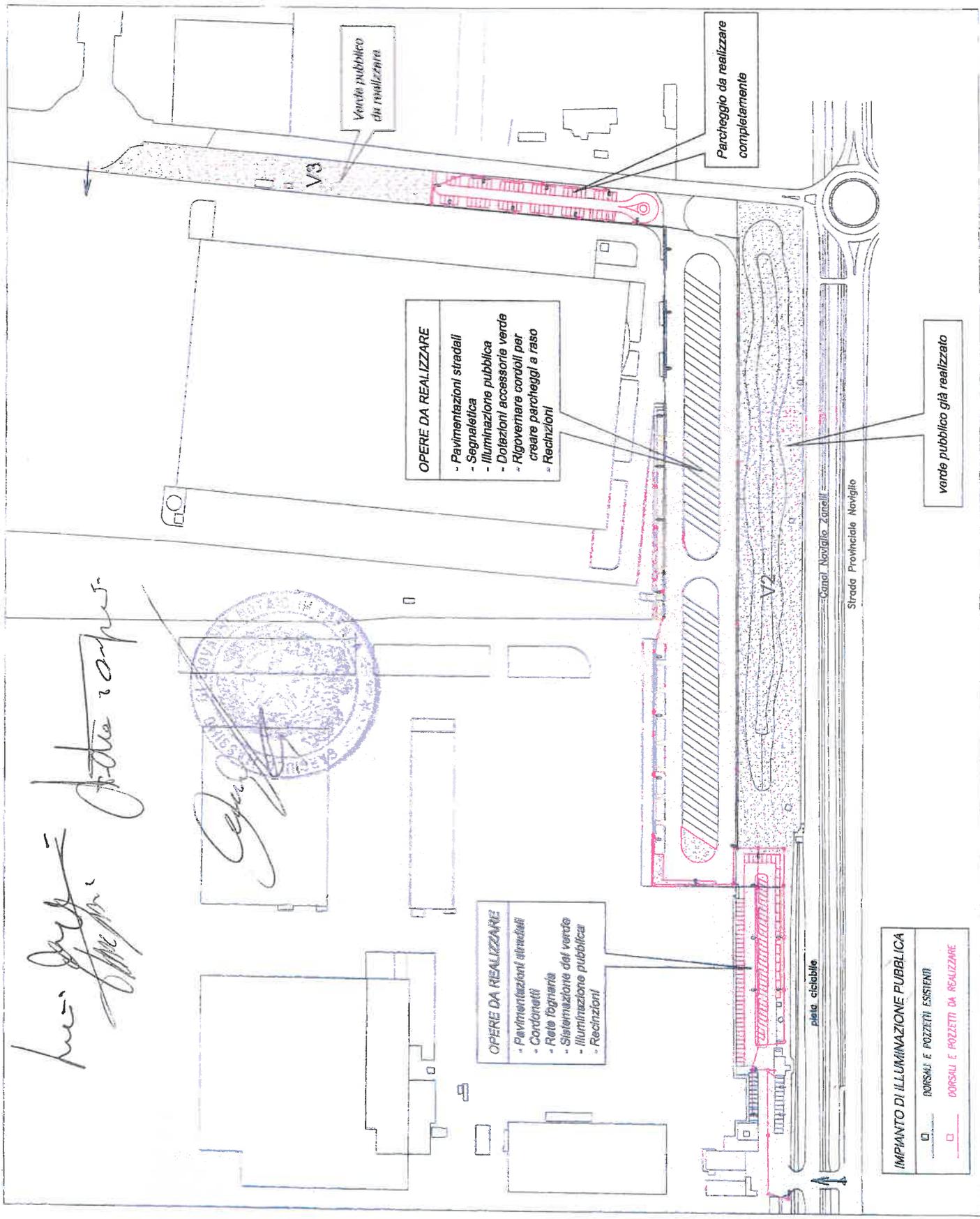
Handwritten signature

Handwritten signature

Cong. Navatio Zanelli



Progetto
di
restauro



OPERE DA REALIZZARE

- Pavimentazioni stradali
- Segnaletica
- Illuminazione pubblica
- Dotazioni accessorie verde
- Rigovernare cordoli per creare parcheggi a raso
- Recinzioni

OPERE DA REALIZZARE

- Pavimentazioni stradali
- Cordoni
- Rete fognaria
- Sistemazione del verde
- Illuminazione pubblica
- Recinzioni

Verde pubblico da realizzare

Parcheggio da realizzare completamente

verde pubblico già realizzato

IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA

□	DORSALI E POZZETTI ESISTENTI
□	DORSALI E POZZETTI DA REALIZZARE



A long, thin, diagonal line drawn across the page, extending from the bottom left towards the top right.

Copia conforme all'originale che rilascio per gli usi consentiti dalla legge.

Faenza, 11 novembre 2020.

