

Rep. N°

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

PER LA REALIZZAZIONE E CESSIONE DELLE OPERE PUBBLICHE COME DA

PROGETTO DI

Realizzazione delle opere di urbanizzazione individuate dalla scheda n. 81

“Palazzo dei Frati” di P.R.G.

(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:

“COMUNE DI FAENZA” con sede in Faenza (RA) alla Piazza del Popolo n. 31, codice fiscale 00357850395, Partita I.V.A. 00357850395, nella persona di LUCIO ANGELINI, in qualità di Dirigente del Settore Territorio, domiciliato per la carica presso la sede di Faenza in via Zanelli n. 4, autorizzato a questo atto in nome e per conto dell'Ente stesso come da incarico conferito con Decreto del Presidente dell'Unione della Romagna Faentina n. 28 del 20/12/2019 “Conferimento degli incarichi dirigenziali per l'anno 2020” (ai sensi dell'Art.107 del D.Lgs n.267/2000), che opera in nome e per conto del Comune di Faenza in forza dell'art. 28 del Regolamento degli uffici e dei servizi dell'Unione della Romagna Faentina e in forza della convenzione di trasferimento delle funzioni inerenti i Lavori Pubblici all'Unione della Romagna Faentina, sottoscritta tra Comune di Faenza e Unione della Romagna Faentina con atto Rep. URF n. 340 del 28/12/2015.

- LOSAPPIO RICCARDO, il quale interviene in qualità di Amministratore delegato della ditta TAMPIERI FINANCIAL GROUP S.P.A. (proprietaria), con sede in Faenza (RA), Via Granarolo n. 177/3, C.F. e P. IVA 00068670397;

PREMESSO

A) Che con riferimento alla planimetria allegata al seguente atto con lettera "A", la ditta Tampieri Financial Group S.p.A. è proprietaria di un terreno posto in comune di Faenza Via Granarolo, distinto al N.C.T. al Foglio n°86 mappali n° 14, 16, 70, 133, 134, 135, 380, 382 e Strada vicinale Crocetta (qui computata solo in parte), di superficie 43.459 mq;

B) Che l'area risulta ricompresa nel RUE vigente in ambiti sottoposti a POC (art. 32.5), già "palazzo dei Frati"– Scheda n. 81 del PRG,

C) Che l'Area ex Palazzo dei Frati - scheda 81 - è stata oggetto dei seguenti strumenti urbanistici/provvedimenti:

- S.I.O., presentato da soggetti diversi dagli scriventi, approvato con Delibera

C.C. n. 1644 del 27.03.2002, per l'individuazione di sub comparti e delle relative

modalità attuative.La porzione oggetto di intervento è individuata nel S.I.O.

come sub. C, attuabile previo Piano Particolareggiato;

- PdC in deroga n. 23 del 12 marzo 2009, di cui al Prot. edilizio 422 del

24.04.2008;

- SCIA in sanatoria assunta agli atti con Prot. 77192 del 12.09.2022;

- Convenzione per la realizzazione di opere di protezione idraulica del comparto

CNR1 necessarie in conseguenza all' incendio del sito Lotras di Via Deruta a

Faenza del 09 Agosto 2019, REP. Comune di Faenza N. 4142 del 30.01.2020, e

relative successive Convenzione rep. N. 4177 del 13.04.2021, e Convenzione

Rep. Bis 6020, Prot. Gen. 2023 / 116913 del 17/11/2023.

D) Che l'area oggetto del presente progetto di attuazione è adiacente allo stabilimento Tampieri Financial Group s.p.a. e ad esso funzionalmente collegata.

	L'area dello stabilimento "Scheda U.48 Tampieri" è stata già oggetto dei seguenti	
	strumenti urbanistici/ provvedimenti:	
	- SIO approvato con atto C.C. n. 5251/307 del 21.09.2000 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 27.03.2002 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 21.03.2003.	
	- VIA approvata con Delibera N. 1416 del 03/09/2018 relativa al progetto 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", progetto che	
	comprende anche aree di standard pubbliche da cedere.	
	- Progetto unitario Permesso di costruire Convenzionato n. 84/2020 Prot. 87739	
	del 2019 per l'attuazione della scheda U48 e cessione degli standard pubblici.	
	- Convenzione per la realizzazione di opere di protezione idraulica del comparto	
	CNR1 necessarie in conseguenza all' incendio del sito Lotras di Via Deruta a	
	Faenza del 09 Agosto 2019, REP. Comune di Faenza N. 4142 del 30.01.2020, e	
	relative successive Convenzione rep. N. 4177 del 13.04.2021, e Convenzione	
	Rep. Bis 6020, Prot. Gen. 2023 / 116913 del 17/11/2023	

E) che con Atto del Consiglio URF n. 11 del 31.03.2015 avente ad

oggetto: "Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) – Controdeduzione delle

osservazioni e approvazione" e s.m.i., è stato approvato il nuovo strumento

urbanistico generale

F) che l'Art. 32.5 del RUE vigente recita: "gli ambiti di cui all'Art. 5.2 delle NdA del

PSC, delimitati dal RUE sono disciplinati fino alla 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 del centro

urbano - Prestazione sostenibilità] e 26.4 [Prestazioni minime del centro urbano -

Prestazione identità]

G) Che la cessione degli standard derivanti dalla Scheda PRG n. 81 "Area Palazzo

dei Frati "prevede la realizzazione e cessione di aree di verde pubblico e

parcheggi pubblici, come meglio definito e dalla tav. 0611-e01-02 Inquadramento

urbanistico Schema d'urbanizzazione. Le superfici delle aree di standard

derivanti dalla attuazione del sub. C area "Palazzo dei Frati" scheda 81 del PRG

sono state previste/progettate/approvate e verranno cedute all'interno del

comparto Tampieri 1 scheda U48 del RUE, in forza degli esuberi previsti e

regolamentati con la convenzione del Progetto Unitario Convenzionato n.

84/2020 Prot. 87739 del 2019.

H) Che in data 21/12/2021 al n° 103742 di protocollo edilizio la ditta TAMPIERI

FINANCIAL GROUP S.P.A., ha presentato il Piano Urbanistico Attuativo per

l'attuazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla scheda

81 "Palazzo dei Frati sub. C "del PRG, in via San Cristoforo di Mezzeno a

Faenza

l) che il suddetto progetto è comprensivo, oltre che della presente convenzione,

anche degli elaborati di seguito elencati; si precisa che i contenuti della presente

convenzione riguardano espressamente le opere di urbanizzazione:

1 - 0611-A01-03 Prot 40517 del 15/04/24 Relazione introduttiva

2 – 0611-E01-02 Prot 103742 del 21/12/21 Inquadramento

3 – 0611-A02-00 Prot 103742 del 21/12/21 Riferimenti normativi

4 – 0611-E02-05 Prot 40517 del 15/04/24 Utilizzazione territoriale

5 – 0611-E03-06 Prot 40517 del 15/04/24 Opere di urbanizzazione

6 – 0611-E04-03 Prot 103742 del 21/12/21 Laminazione

7 – 0611-E05-03 Prot 40517 del 15/04/24 Alberi, recinzioni

8 – 0611-E06-02 Prot 40517 del 15/04/24 Servitù e vincoli

9 – 0611-E07-01 Prot 40517 del 15/04/24 Elaborato grafico IPRIP

10 – 0611-A03-01 Prot 122572 del 01/12/23 Relazione tecnica

11 – 0611-E08-01 Prot 22940 del 10/03/23 Planimetria stato attuale,

Documentazione fotografica

12 -0611-C01-00 Prot103742 del 21/12/21 Computo metrico

14 – 0611-E09-01 Prot 40517 del 15/04/24 El. grafico comparativa

15 – 0611 – A05-01 Prot ~~xxxxx del xxxxxx~~ Norme di Attuazione del Piano

16 – 0611-A06-01 Prot. 7271 del 22/01/24 Verifica idraulica della portata dei

fossi e tombinamenti

17 – Rel_Prelim_Geol_Scheda_81 Prot. 103742 del 21/12/21 Relazione

geologica

18 – Integr_Tamp_Scheda81 Prot 122572 del 01/12/23 Integrazione sismica

19 – VAS_Sintesi non tecnica_Tampieri Financial Group Spa, VAS_Tampieri

Financial Group Spa Prot. 103742 del 21/12/21 VAS

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

- Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale parere favorevole prot. 753 del 17/01/2027, Prot. URF 6793/2024
- Parere del Settore Lavori Pubblici favorevole con prescrizioni con nota Prot. URF 5648/2024;
- Parere servizio SMART CITY Prot. 102075/2023
- Arpae parere Prot. N. 46413 del 26/05/2023;
- AUSL parere favorevole Prot. URF 94197/2023
- Provincia Infrastrutture Parere Prot. n. n. 95477/2023
- Provincia urbanistica: presa d'atto Prot. URF 4983/2024
- Parere geologico del servizio politiche per la montagna URF favorevole Prot. URF 39086/2023
- CQAP, verbale seduta n.8, annotato agli atti con prot. 62779/2023
- RFI Parere RFI-NEMI.DOIT.BO.ING\A0011\P\2023\0003900 del 13/7/2023 (precedente parere RFI-DMA-DIBO.TC.OC\A0011\P\2007\0000249 del 26/02/2007)
- Tavolo Tecnico Intersettoriale delle Politiche Comunali per la Sicurezza Urbana del Comune di Faenza: seduta in data 19.09.2023 (Prot 106407) con parere favorevole e precisazioni di seguito riportate recepite nel progetto:la manutenzione straordinaria (rifacimenti, riparazione, sostituzione) del manto stradale del parcheggio "P2" sia a completo carico dello Stabilimento Tampieri;
- Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ravenna Forlì-Cesena e Rimini: parere class. 34.43.01 – 22/2019 – 1

- Settore Territorio Servizio Urbanistica URF sentito il SUE: parere favorevole con prescrizioni Prot. 11948 del 02.02.2024

K) 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 vigore dal 1 ottobre 2019;

L) che è stata approvata dalla Regione Emilia Romagna la nuova legge Urbanistica di Governo del Territorio con Legge Regionale n.24 del 21.12.2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" e s.m.i., e che detta legge ed i suoi atti applicativi contengono direttive affinché le convenzioni urbanistiche contengano "tempi certi ed il più possibile ravvicinati" per l'attuazione delle previsioni, in rapporto alla rilevanza e complessità degli interventi da regolamentare;

CONSIDERATO

M) Che si rende necessario regolamentare gli impegni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'intero comparto, consistenti esclusivamente nel risezionamento di un fosso a margine della strada comunale Via San Cristoforo di Mezzeno, di cui una parte tombinata, funzionale alla rete scolante relativa alle aree verdi dell'azienda ed alla vasca di laminazione del comparto CNR1 posta in adiacenza al sito industriale TAMPIERI. In forza della Convenzione citata in premessa la Tampieri Financial Group s.p.a. consentirà il passaggio delle acque di scarico della vasca di laminazione del comparto CNR1 ad oggi sprovvista di un definito e legittimo scarico.

	L'esecuzione delle opere, con esclusione dei manufatti di sezionamento e	
	campionamento dello scarico, avviene a carico del soggetto attuatore. L'impegno	
	economico per le opere di risagomatura del fosso posto in fregio a Via san	
	Cristoforo di Mezzeno, stimato sulla base del computo metrico contenuto nel	
	progetto, risulta pari a:	
	fosso di scarico € 503,56 compresa Iva al 10%	
	Si prevede la presentazione di assegno circolare a garanzia delle opere di	
	urbanizzazione.	
	L'esecuzione dei manufatti di campionamento e sezionamento dello scarico della	
	vasca CNR1 attengono alla società CSM s.p.a. in liquidazione e/o all'avente	
	causa Comune di Faenza.	
	N) Che il comparto è progettato come area strettamente funzionale allo stabilimento	
	Tampieri esistente di cui alla Scheda RUE U.48, ciò significa che si serve delle	
	medesime utenze di rete, accessibilità, viabilità, dotazioni di protezione idraulica,	
	mitigazione e fasce di rispetto ecologiche, unitariamente attuati anche per	
	tramite dei titoli edilizi citati nelle premesse. L'area sarà utilizzata unicamente per	
	l'ampliamento dello stabilimento esistente, la viabilità a servizio dell'area di	
	intervento si sviluppa pertanto internamente allo stabilimento, transitando in zone	
	che hanno accesso dal parcheggio pubblico sito in Via Corgin. L'utilizzo dell'area	
	in oggetto non prevede accessi direttamente dalla via pubblica. Fatto salvo	
	quanto specificato, per quanto attiene ai restanti parametri urbanistico-edilizi ed	
	alle prestazioni richieste dal RUE, la verifica relativa alle aree interessate	
	(classificate da due diverse zonizzazioni, l'una Scheda PRG e l'altra RUE) dovrà	
	referirsi ai rispettivi perimetri.	
	O) Che, vista l'adiacenza e la connessione funzionale con lo stabilimento	

	TAMPIERI, le superfici delle aree di standard derivanti dalla attuazione del sub.	
	C area "Palazzo dei Frati" scheda 81 del PRG sono state	
	previste/progettate/approvate e verranno cedute all' interno del comparto	
	TAMPIERI 1 scheda U48 del RUE, in forza degli esuberi previsti e regolamentati	
	con la convenzione del Progetto unitario Permesso di costruire Convenzionato n.	
	84/2020 Prot. 87739 del 2019.	
	Le superfici degli standard 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 della 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, con particolar riferimento a piccole	
	diverse esecuzioni delle opere. Detti elaborati dovranno comunque essere	
	allegati alla pratica di collaudo. Si precisa che le eventuali opere accessorie	
	dovranno essere preventivamente autorizzate, regolarmente eseguite,	
	collaudate e dovranno far parte della pratica di collaudo generale.	
	P) Che le aree da cedere per parcheggio e verde pubblico nell'ambito del PdC n.	
	84/2020 relativo alla confinante Scheda RUE U.48 incorporano anche quelle	
	conformi alle previsioni di pianificazione della scheda 81 di PRG "Area Palazzo	
	dei Frati Sub C" e la cui quota corrisponde a:	
	AREE PUBBLICHE	
	9	

	Verde pubblico	4.345,90 mq	
	Parcheggio pubblico	2.173,00 mq	
	per cui le aree pubbliche da cedere ammontano a 6.219mq. circa		
	Superficie territoriale di intervento	Tot. mq. 43.459 circa	
	Q) Che le ulteriori opere oggetto del presente PUA rispetto a quelle già		
	previste/progettate/approvate dal Progetto unitario Permesso di costruire		
	Convenzionato n. 84/2020 Prot. 87739 del 2019, consistono nel risezionamento		
	di un fosso a margine della strada comunale Via San Cristoforo di Mezzeno, di		
	cui una parte tombinata.		
	R) Nell'ambito del progetto di attuazione del Comparto TAMPIERI 1 scheda U48 del		
	RUE, sono stati previsti standard pubblici per un totale di mq 65.064 con un		
	esubero di 7.515 mq. rispetto a quanto previsto dalle N.T.A.		
	L'attuazione della Scheda 81 di PRG "Area Palazzo dei Frati sub. C"		
	prevede/richiede l' esecuzione e cessione di standard pubblici per un totale di		
	mq. 6.219.		
	In forza di ciò si prende atto che pur sottratte le superfici delle opere di		
	urbanizzazione previste dalla presente convenzione il soggetto attuatore ha		
	previsto e dispone ancora di un esubero di 1.296 mq. rispetto agli standard		
	richiesti dalle norme di RUE e PRG. Tale esubero è a servizio degli interventi		
	interni alle schede PRG 81 Sub C e RUE U.48. Ogni titolo edilizio che utilizzi tale		
	esubero deve essere corredato dall'aggiornamento dei conseguenti conteggi		
	circa gli standards.		
	S) Che la Ditta lottizzante provvederà per sé medesima e per i suoi aventi causa alla		
	congiunta presentazione di assegno circolare, per un importo di Euro 553,91		
	(compresa IVA 10%) a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione		
	10		

	previste dagli elaborati di Progetto del PUA, corrispondenti al 100% dell'importo	
	dei valori risultante dal computo metrico, oltre alle garanzie del mancato rispetto	
	degli impegni assunti nel presente atto.	
	T) Che relativamente al rischio idraulico il presente progetto prevede una modifica	
	alla vasca di laminazione in uso al bacino imbrifero 2 e precedentemente prevista	
	all'esterno del perimetro dell'area oggetto del PUA; la modifica consiste nella	
	realizzazione di due vasche di laminazione in sostituzione di quella prevista,	
	ovviamente con nuove dimensioni e configurazione. La modifica alle opere	
	esterne alla Scheda PRG n. 81 oggetto del presente PUA sarà da autorizzarsi	
	con distinto procedimento e relativo titolo edilizio. La manutenzione, gestione e	
	riparazione degli apparati d'adduzione e deflusso delle acque meteoriche	
	nell'area a verde è a gestione privata. Lo studio idraulico sottoposto al parere di	
	Consorzio di Bonifica espresso in data 17/01/2027 prot. 753, Prot. URF 6793/2024	
	U) Che l'importo dei lavori di urbanizzazione primaria descritti ai punti precedenti e	
	riconosciuti a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, è inferiore alla	
	soglia comunitaria e, come tale, soggetto all'applicazione del D.Lgs. n. 50/2016	
	Art. 36 comma 4;	
	<u>TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO</u>	
	Tra i suddetti componenti, nelle loro spiegate vesti si conviene e si stipula quanto	
	segue: Vista la deliberazione del Consiglio del Comune di Faenza n. ... del ... di	
	approvazione dello schema della presente convenzione, sottoscritta per preventiva	
	accettazione dalla ditta proprietaria e lottizzante;	
	Articolo. 1 – PREMESSE	
	Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, come gli	
	allegati in esse richiamati.	
	11	

	La presente convenzione considera ogni onere ed obbligo già in carico al soggetto	
	attuatore in forza dei seguenti atti registrati e trascritti :	
	- Convenzione urbanistica Repertorio n° 159.727 Raccolta n. 26.569 Registrato a	
	Faenza il 20/10/2020 al n. 2809 Serie 1T, allegato al Permesso di Costruire	
	convenzionato n. 84/2020 Prot. 87739/2019 ;	
	- Convenzione urbanistica Repertorio n° 156.227 Registrato a Faenza il	
	01/08/2018 al n. 2493 Serie 1T, trascritto a Ravenna in data 01/08/2018 al n.	
	14075 Reg. Gen. Al n. 9040 Reg. Part. allegato alla VIA Delibera 1416 del	
	03/09/2018	
	La suddetta convenzione integra i suddetti atti, e ne ripropone gli obblighi	
	assumendo natura in parte ricognitiva ed in parte modificativa di quanto	
	precedentemente pattuito.	
	L'assolvimento degli obblighi di standard previsti dalle vigenti norme di piano si	
	completa con i contenuti delle vigenti convenzioni urbanistiche sopra citate oltre che	
	con l'istituzione di una servitù acque di scarico da costituire a favore del Comune di	
	Faenza	
	Articolo 2 – OPERE OGGETTO DELLA CONVENZIONE	
	2.1 - 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 riguardanti 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 relativi a questo PUA ed al PdC n. 84/2020 e riguardanti:	
	a) parcheggi con aiuole e sottoservizi, previste/progettate/approvate dal Progetto	
	unitario Permesso di costruire Convenzionato n. 84/2020 Prot. 87739 del 2019;	
	b) fosso di scarico afferente alla vasca di laminazione del comparto CNR1;con	
	12	

	esclusione dei manufatti di scarico a carico del Comune di Faenza, come meglio	
	definiti nella Convenzione per la realizzazione di opere di protezione idraulica del	
	comparto CNR1 necessarie in conseguenza all' incendio del sito Lotras di Via	
	Deruta a Faenza del 09 Agosto 2019 , REP. Comune di Faenza N. 4142 del	
	30.01.2020, e relative successive Convenzione rep. N. 4177 del 13.04.2021, e	
	Convenzione Rep. Bis 6020, Prot. Gen. 2023 / 116913 del 17/11/2023	
	c) risezionamento del fosso e realizzazione di fognature con relativi manufatti	
	accessori, posti in fregio a Via San Cristoforo di Mezzeno .	
	2.2 - Tutte le opere elencate nel precedente punto 2.1 dovranno essere eseguite	
	secondo le tavole e gli elaborati di progetto e condizione contenuti nel progetto ed	
	eventuali varianti, nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni 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	
	30.01.1986, integrato con atto di Consiglio Comunale n. 3040/123 del 05.05.1997,	
	che il Soggetto Attuatore dichiara di ben conoscere ed approvare come fosse qui	
	allegato.	
	2.3 -Tutte le opere oggetto del presente PUA relativo alla scheda n. 81 di PRG	
	dovranno essere eseguite secondo quanto disposto dal Regolamento per la	
	Gestione e la Tutela del Verde Pubblico e Privato del Comune di Faenza (Delibera di	
	Consiglio 84/2022).	
	Articolo 3 – CESSIONE DI AREE DA PARTE DEL SOGGETTO ATTUATORE	
	3.1 - Il Soggetto Attuatore, conformemente alle previsioni del progetto, si è	
	impegnato 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 e le opere costituenti standards a	
	13	

	servizio del presente PUA per tramite della convenzione del 15.10.2020 stipulata a	
	firma del notaio Dott. Massimo Gargiulo, Rep 159.727 e Racc 26.569, relativa al	
	PdC 84/2020 inerente la confinante Scheda RUE U.48. Nell'ambito delle citate	
	urbanizzazioni della Sch. RUE U.48, la quota di standards relativa al PUA in oggetto	
	è di:	
	- parcheggio pubblici di mq 4.345,90	
	- verde pubblico attrezzato di mq 2.173	
	St totale Scheda 81 "Area Palazzo dei Frati sub. C ":43.459 mq	
	Si prende atto in proposito che in assolvimento agli standard previsti dalle Norme di	
	Attuazione del PRG vengano realizzati all' interno dell'adiacente area "TAMPIERI 1"	
	Scheda U48 del RUE che in occasione dell' approvazione del Progetto Unitario	
	convenzionato aveva predisposto in eccedenza 7.515,05 mq di standard, eccedenze	
	destinata ad assolvere agli standard previsti per il sub comparto C Area Palazzo dei	
	Frati da attuare mediante Piano Particolareggiato.	
	Tale esubero è a servizio degli interventi interni alle schede PRG 81 Sub C e RUE	
	U.48. Ogni titolo edilizio che utilizzi tale esubero deve essere corredato	
	dall'aggiornamento dei conseguenti conteggi circa gli standards.	
	Condizione propedeutica alla efficacia della SCEA/collaudò degli interventi possibili a	
	seguito del PUA, come l'esecuzione del fosso di scarico e fognature, delle vasche di	
	laminazione e relativi manufatti di scarico (con esclusione delle opere di competenza	
	comunale), è l'avvenuta cessione degli standard autorizzati con PdC n. 84/2020	
	relativi al Progetto Unitario per lo stabilimento esistente normato dalla scheda RUE	
	U.48.	
	Le aree pubbliche sopra elencate saranno, mediante specifico atto Notarile, cedute e	
	rese di uso pubblico, gratuitamente al Comune di Faenza e senza alcun onere a	

	carico dell'Amministrazione, successivamente all'avvenuta realizzazione e al relativo	
	collaudo. A seguito della realizzazione e cessione delle aree pubbliche sopra	
	elencate, potrà essere scomputata da eventuali futuri interventi da effettuarsi	
	nell'ambito della Scheda di PRG n. 81 "Area Palazzo dei Frati" la quota del	
	contributo di costruzione corrispondente agli oneri di urbanizzazione, secondo le	
	disposizioni di legge e regolamento vigenti.	
	Per quanto riguarda le opere specificamente realizzate all' interno dell'area Palazzo	
	dei Frati sub. C, relative al fosso e alla fognatura funzionali allo scarico anche delle	
	acque provenienti dalla vasca di laminazione del comparto CNR1, ad opere ultimate	
	mediante specifico atto Notarile sarà istituita una servitù di scarico, gratuitamente a	
	favore del Comune di Faenza e senza alcun onere a carico dell'Amministrazione,	
	successivamente all'avvenuta realizzazione e al relativo collaudo.	
	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	
	Tutti gli oneri per la manutenzione delle strade, parcheggi e verde pubblico	
	(standard pubblici conseguenti alla attuazione della scheda 81 del PRG Area	
	palazzo dei Frati sub C) sono già previsti e dettagliatamente definiti dalla	
	convenzione allegata al Progetto unitario Permesso di costruire Convenzionato	
	n. 84/2020 Prot. 87739 del 2019 per l'attuazione della scheda U48 e cessione	
	degli standard pubblici, con la seguente aggiunta all'Art. 4, comma "strade e	
	parcheggi": "interventi di manutenzione straordinaria, consistente nella	
	sostituzione, riparazione, rifacimento del manto stradale del parcheggio P2,	
	individuato nell'allegato D della presente convenzione".	
	15	

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

ARTICOLO 6 – MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E COLLAUDO

6.1 Per le opere pubbliche, sono a carico del Soggetto Attuatore, oltre agli oneri della progettazione esecutiva, del coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione dei lavori, 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 necessaria per consegnare all'Amministrazione comunale le opere di urbanizzazione finale a regola d'arte, nonché per la realizzazione a regola d'arte delle opere su aree già aventi funzione pubblica.

L'esecuzione dei lavori nel rispetto delle procedure di legge è esclusiva responsabilità dell'operatore.

6.2 Il collaudo delle opere di urbanizzazione, sarà effettuato anche in corso 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 nominativi che il Soggetto Attuatore stesso potrà richiedere agli Ordini professionali o tra una lista di professionisti che potrà essere 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.

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

All'esito del collaudo si procederà alla identificazione catastale delle aree da cedere in proprietà e/o in servitù al Comune di Faenza.

ARTICOLO 7 – MODALITA' E TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PUA E DI CESSIONE DELLE URBANIZZAZIONI

7.1 L'attuazione del presente progetto urbanistico dovrà avvenire entro 5 anni a partire dalla data di trascrizione della presente Convenzione; si prende atto che il presente PUA contempla opere a carico dell'Amministrazione Comunale, previste dalla convenzione per la disciplina delle attività funzionali alla risoluzione delle criticità idrauliche del comparto CNR1 conseguenti all'incendio sviluppatosi in via Deruta a Faenza il 9 agosto 2019, REP. Comune di Faenza N. 4142 del 30.01.2020, successivamente rinnovata con Convenzione REp. N. 4177 del 13.04.2021, e Convenzione Rep. Bis 6020, Prot. Gen. 2023 / 116913 del 17/11/2023, la quale determina sue autonome e distinte modalità e scadenze. In ordine ai manufatti a carico del Comune, al fine di garantire l'attuazione entro il termine di 5 anni dalla sottoscrizione della presente convenzione, il Soggetto Attuatore si riserva la facoltà di procedere all'esecuzione delle opere a carico dell'Amministrazione Comunale, previa autorizzazione da parte degli uffici comunali competenti, recuperando i costi scomputandoli dagli oneri di urbanizzazione che potrà sostenere nel corso dell'utilizzazione dell'area, in conformità al punto 6.1.6 della DAL 186/2018.

- l'attuazione delle opere soggette a titolo edilizio dovranno completarsi entro il termine di validità del relativo titolo, eventualmente prorogabile secondo normativa di legge una sola volta ed in ogni caso entro i termini di validità della presente convenzione, fissati in 10 anni dalla sua trascrizione, salvo l'applicazione di penale così come specificato all'art. 8.

- la cessione delle suddette urbanizzazioni deve avvenire entro 5 anni dalla data di

	trascrizione della avvenuta stipula 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 PUA nel rispetto di quanto previsto al	
	precedente art. 7.1.	
	7.4 – l'assolvimento delle prescrizioni di tutela archeologica, se presenti, dovranno	
	essere trasmesso prima dell'inizio lavoriche regola le previsioni del piano. Le indagini	
	archeologiche potranno essere regolatee attuate tramite accordi con il funzionario	
	archeologo competente;	
	7.5 –In caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla immediata	
	risoluzione della convenzione nei confronti dei destinatari del provvedimento	
	prefettizio	
	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, idoneo	
	assegno circolare di Euro 553,91 (compresa IVA 10%) per la realizzazione delle	
	opere di urbanizzazione previste dagli elaborati di Progetto, corrispondenti al 100%	
	dell'importo dei valori risultante dal computo metrico, oltre alle garanzie per il	
	mancato rispetto degli impegni assunti nel presente atto.	
	L'assegno circolare, tenendo conto dei valori riportati sul computo metrico estimativo	
	contenuti nella citata documentazione progettuale, oltre a IVA al 10%, e alle garanzie	
	19	

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.

12.4 - 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 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. 136/2010.

Letto, confermato e sottoscritto,

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.

Allegati:

ALLEGATO A-Estratto di Mappa

ALLEGATO B – Planimetria identificazione superfici aree pubbliche

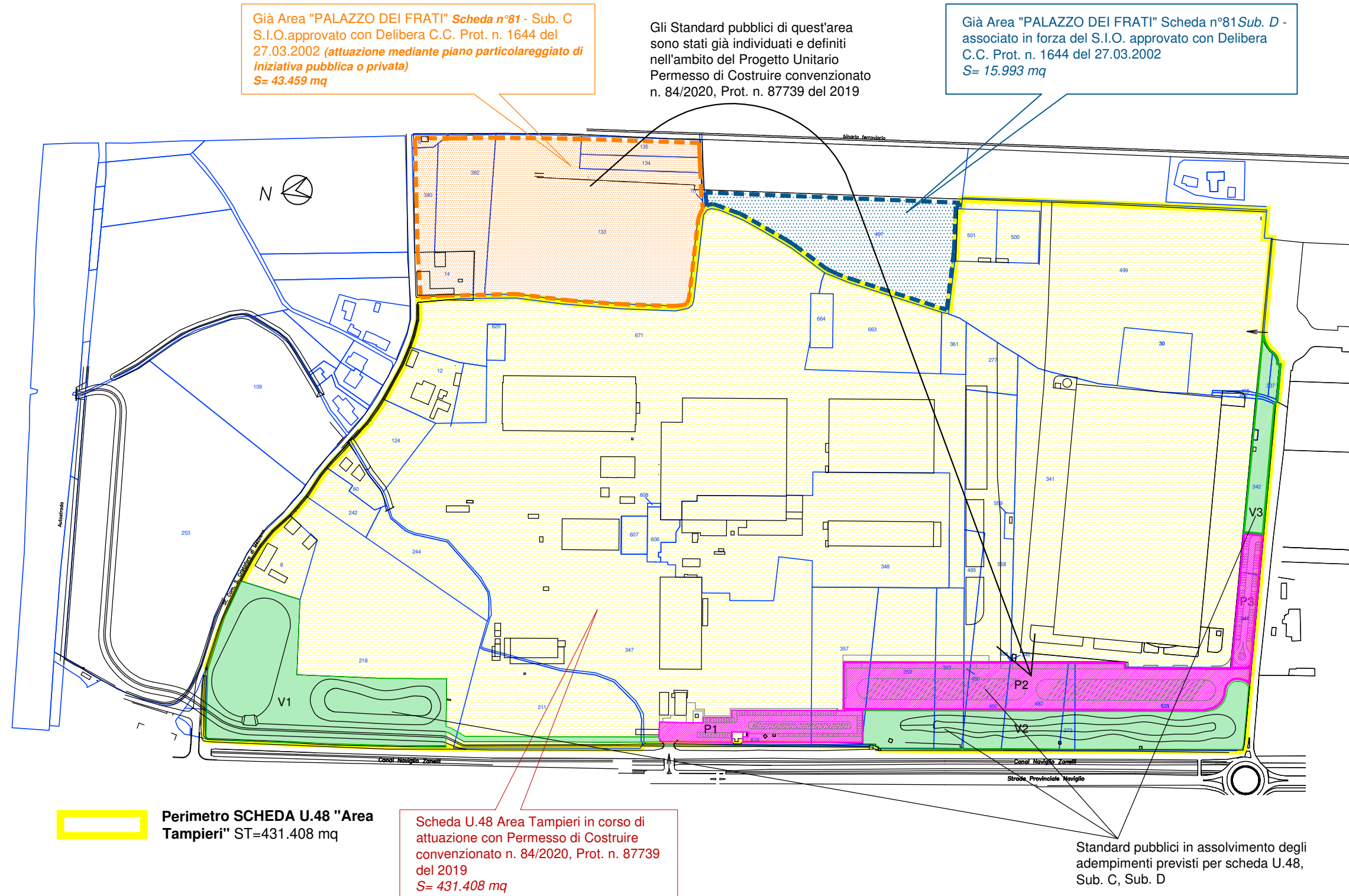
ALLEGATO C – Planimetria aree oggetto di servitù

ALLEGATO D – Aree pubbliche e relative manutenzioni

ALLEGATO B

Identificazione superfici aree pubbliche

sc. 1:4000



STANDARD URBANISTICI

ST Sub C = 43.459 mq

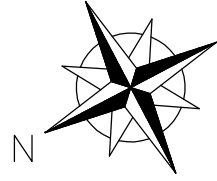
DESTINAZIONE	DA STANDARD (15% St) SCHEDA 81 Sub. C (mq)	ECCELENZE REALIZZATE CON PROGETTO UNITARIO PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO n.84/2020 Prot. n. 87739/2019, relativo all'intervento Scheda Progetto U.48 RUE "AREA TAMPIERI" (Vedi convenzione registrata a Faenza il 20/10/2020 al n. 2809) e V.I.A. Delibera 1416 del 03/09/2018 (Vedi convenzione registrata a Faenza il 01/08/2018 al n. 2493)
Verde pubblico	10% (St=43.459 mq) = 4.345,90 mq	
Parcheggio pubblico	5% (St=43.459,00 mq) = 2.173,00 mq	
TOTALE	6.218,90	mq 7515,05

Il Sub comparto C "Area Palazzo dei Frati" Scheda n°.81, è attuato con P.P. coerentemente con quanto previsto dal S.I.O. approvato con Delibera C.C: Prot. n.1644 del 27.05.2002

NOTA: il Sub comparto C costituisce di fatto un'area pertinenziale allo stabilimento Tampieri Scheda U.48 del RUE, come tale utilizzata unitamente allo stabilimento

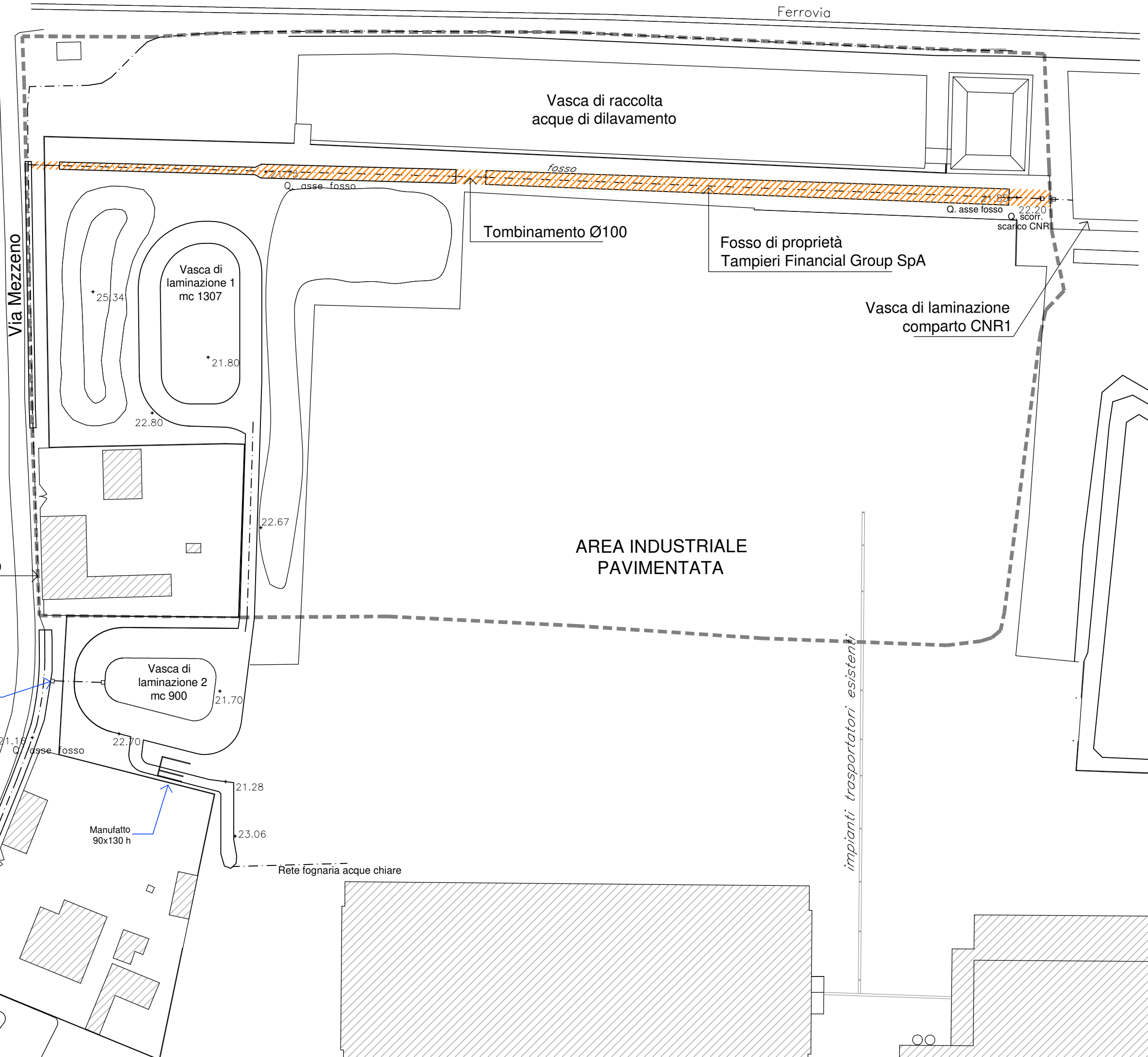
ALLEGATO C

Planimetria aree oggetto di servitù



■ ■ ■ Scheda 81 PRG Sub. C

////// Servitù di scarico a favore del Comune di Faenza per le acque della vasca di laminazione CNR1



ALLEGATO D - Individuazione aree pubbliche e manutenzioni

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

