

R12

UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA  
Comune di Faenza

Studio Tecnico geom.CAVINA-MONTEVECCHI

corso Matteotti 27  
Faenza

arch.PAGANI

fax 0546-680247

tel.0546-28197

PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO  
Ex art. 4 L.R. 24/2017 DELL'AREA DENOMINATA  
"Via S.Orsola-Via Emilia" Ambito 02 del PSC

UBICAZIONE: Via S.Orsola

REV. Aprile 2024

PROPONENTE

Roberto Bucci e C.  
Immobiliare srl

Schema

Accordo con contenuti di  
convenzione urbanistica

Foglio 145 Mappali 190parte-188parte-169parte-328parte-320parte-40  
399parte-189parte  
Foglio 144 Mappali 122parte-171parte-170parte-140parte-141parte  
139parte-138parte-168parte-167parte-137parte-228parte  
Foglio 145 Mappale 400parte  
Foglio 145 Mappali 401parte-402parte-177parte-178parte-47parte  
Foglio 145 Mappali 187parte-191parte  
Foglio 143 Mappale 477parte-143parte

Con la consulenza specialistica di:

TOPOGRAFIA

-Studio Tecnico Topografico  
Pierluigi Donatini Geometra

GEOLOGIA

-Dott. Geol. Marabini Stefano

INDAGINI ACUSTICHE-AMBIENTALI-VALSAT

-Ing. Conti Franca

RETI DI FOGNATURA ACQUE BIANCHE  
E NERE - LAINAZIONI - IDRAULICA

-Prisma Ingegneria srl  
Ing. Baietti Carlo

RETE ACQUEDOTTO - RETE GAS

-Prisma Ingegneria srl  
Ing. Baietti Carlo

ILLUMINAZIONE PUBBLICA E PRIVATA

-Energia Studio di  
Progettazione Impiantistica  
P.I. Rambelli Giuliano

STUDIO DEL TRAFFICO

-Ing. Longhi Simona

PROGETTISTA

**ACCORDO OPERATIVO ART. 38 L.R. 24/2017 RIFERITO ALLA PORZIONE  
DI AMBITO 02 DEL PSC DEL COMUNE DI FAENZA DENOMINATO  
“VIA S. ORSOLA – VIA EMILIA”**

Accordo con contenuti di convenzione urbanistica ai sensi dell'Art. 38 L.R. 24/2017

Il giorno \_\_\_\_ del mese di Aprile dell'anno 2024,

TRA

“**COMUNE DI FAENZA**” con sede in Faenza (RA) alla Piazza del Popolo n.31, Codice Fiscale e Partita I.V.A 00357850395, in persona di LUCIO ANGELINI, nato a Rimini il 3/01/1964, 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. 16/2020 (ai sensi dell'Art.107 del D.Lgs n.267/2000);

E

- “**ROBERTO BUCCI E C. IMMOBILIARE srl**” con sede in Faenza (RA) Via Mengolina n. 22, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Ravenna, Codice Fiscale e Partita Iva 02132130390, capitale sociale € 6.500.000,00 interamente versato, in persona del Dott. **BUCCI MASSIMO** nato a Faenza (RA) il 20/08/1951 quale Amministratore Unico della Società, domiciliato per la carica presso la sede legale, di seguito denominato **SOGGETTO ATTUATORE**, intendendosi per tale anche ogni futuro avente causa;

**PREMESSO**

a) che a seguito della pubblicazione della Deliberazione C.URF. n. 8 del 30/01/2019 avente ad oggetto “Invito alla presentazione di proposte costituenti manifestazione di interesse ai sensi dell'Art. 4 L.R. 24/2017”, la Società “Naturlandia snc” ora “Roberto Bucci e C. Immobiliare srl” ha presentato in data 17/05/2019 con Prot. 34958 una propria proposta di intervento per dare immediata attuazione a parte delle previsioni del PSC riferite all'Ambito 02 “Via S. Orsola – Via Emilia” su parte del terreno di proprietà definendo una superficie territoriale di intervento pari a circa mq. 26.000,00 rispetto ai mq. 350.000,00 riferiti all'intero Ambito 02 ed una SUL residenziale massima complessiva (pubblica e privata) definita in mq. 5.575,00 in linea con le indicazioni del PSC che definisce un indice edificatorio rapportato alla superficie territoriale coinvolta. Con riferimento alla cessione all'Amministrazione Comunale della quota del 20% della Superficie Fondiaria all'interno dell'area di intervento quale concorso all'attuazione di politiche per l'offerta abitativa sociale, il Soggetto Attuatore ha avanzato modalità alternative ipotizzando

due soluzioni, la prima consistente in una cessione a distanza di un'area edificabile di valore uguale o maggiore, la seconda consistente nell'utilizzo di tale valore per riqualificare una o più unità abitative facenti parte il patrimonio ERP comunale.

In tale proposta di intervento vengono poi definiti i nuovi servizi strategici atti al soddisfacimento dell'interesse pubblico costituiti da opere pubbliche delineate nel PSC quali:

- allargamento della sede stradale della Via S. Orsola nel tratto compreso tra l'incrocio con la Via Celle e l'incrocio con la Via Graziola lungo circa ml. 1.430,00 (comprensivo anche di tratto pertinente l'Ambito 01 di PSC), con risezionamento dei fossi stradali a cielo aperto fatta esclusione di situazioni puntuali;

- fascia di terreno da cedere per futura pista ciclo pedonale di larghezza minima pari a ml. 5,00, posta a fianco della Via S. Orsola;

- estensione della rete fognaria acque nere per consentire l'allaccio del complesso residenziale in progetto e di quello esistente;

- b)** che la proposta di intervento di cui alla precedente lettera a) è stata selezionata ed approvata con atto C.URF n. 2 del 28/02/2020 autorizzando in tal modo la presentazione del relativo Accordo Operativo;
- c)** che in data 30/10/2020 con Prot. 80707/80710/80712/80713/80716 è stata presentata proposta di "Accordo Operativo ex Art. 4 L.R. 24/2017 Ambito 02 di PSC "Area Via S. Orsola – Via Emilia)" in coerenza con quanto approvato in sede di approvazione di Manifestazione di Interesse di cui alle precedenti lettere a) e b);
- d)** che a seguito della nota URF Prot. 93071 del 10/12/2020 avente ad oggetto "Sospensione termini e trasmissione richieste integrative/documentali" sono stati presentati in data 21/04/2021 Prot. 32381/32385/32388/32396/32404, i nuovi elaborati a sostituzione di quanto già precedentemente presentato nei quali viene rimodulata la proposta di Accordo Operativo sulla base delle richieste integrative, ridefinendo le aree pubbliche di interesse collettivo a fronte dell'incremento di opere per nuovi servizi strategici di interesse pubblico consistenti nella realizzazione del percorso ciclopedonale all'interno della fascia a verde larga ml. 5,00 inizialmente prevista a fianco della Via S. Orsola, nel tratto che collega la Via Graziola con il nuovo insediamento residenziale. La SUL massima complessiva prevista viene ridotta a mq. 5.200,00 a seguito della mancata cessione a distanza di area per servizi pubblici (mq. 16.875,00 di area verde attrezzata a campo da golf) che dava origine alla SUL premiale non più utilizzata. Quale concorso all'attuazione di politiche per l'offerta abitativa sociale, la Società prevede in accordo e su richiesta dell'Amministrazione Comunale, di realizzare di opere atte a rendere agibili e/o riqualificare una o più unità abitative facenti parte del patrimonio ERP Comunale, e/o a cedere gratuitamente una o più unità abitative, per un valore complessivo tale da equiparare il valore del terreno che si sarebbe dovuto cedere all'interno del comparto di intervento (20% della Superficie Fondiaria). L'individuazione di tali unità dovrà essere concordata preventivamente con l'Amministrazione Comunale. In alternativa alle modalità sopradescritte il Soggetto Attuatore si rende disponibile a versare l'intera cifra

all'amministrazione Comunale che potrà utilizzarla per far fronte ai danni al patrimonio di edilizia residenziale pubblica causati dai recenti eventi alluvionali.

- e) che con Determinazione Dirigenziale n. 2164/2021 è stata adottata la conclusione motivata della Conferenza dei Servizi Istruttoria indetta in forma semplificata e in modalità asincrona ai sensi dell'Art. 14 comma 1 L. 241/1990 inerente la proposta di Accordo Operativo ex Art. 4 e 38 L.R. 24/2017 "Area Via S. Orsola – Emilia", Ambito 02 del PSC Prot. n. 80707 con allegati i seguenti pareri:
- URF Settore Territorio - Servizio Politiche Forestali Prot. 38073/2021;
  - URF Settore Polizia Municipale - Servizio Coordinamento Prot. 41253/2021;
  - URF Settore LL.PP. – Ufficio di supporto Prot. 56077/2021;
  - URF Settore Territorio – Servizio Gestione Edilizia Prot. 56925/2021
  - URF Settore Territorio – Servizio Urbanistica – Ufficio di Piano Prot. 47956/2021;
  - Tavolo Intersettoriale della Sicurezza Prot. 66794/2021
- f) che in data 20/09/2021 Prot. 75469/75470/75471 sono stati presentati i nuovi elaborati facenti parte il progetto di Accordo Operativo a sostituzione di quanto già presentato e descritto alla precedente lettera d), a seguito delle richieste integrative contenute nei pareri allegati alla Determinazione 2164/2021 di cui alla precedente lettera e);
- g) che a riscontro di successive note Prot. URF 106625 del 29/12/2021 avente ad oggetto "Trasmissione riscontri e verifiche di ottemperanza", Prot. URF 35034 del 28/04/2022 avente ad oggetto "Informazioni circa i rilievi della struttura tecnica a supporto del comitato urbanistico di Area Vasta inerenti Proposte di Accordi Operativi" e Prot. URF 60361 del 08/07/2022 avente ad oggetto "Comunicazione quantificazione Valore Area destinata a ERS", sono stati presentati in data 07/11/2022 Prot. 95066/95070/95072/95073 i nuovi elaborati modificati a sostituzione di quanto precedentemente presentato. La documentazione così prodotta è stata poi sottoposta al parere della CQAP la quale si è espressa nelle sedute del 29/12/2022, del 29/04/2023 ed in ultimo nella seduta del 07/07/2023 che hanno comportato nuove modifiche ad alcuni elaborati, integrati con Prot. 36819/2023, Prot. 61206/2023, Prot. 67926/2023 ed in ultimo Prot. 75744/2023.. Una successiva integrazione è stata inoltrata in data 02/02/2024 con Prot. 11741 a riscontro di pareri pervenuti con pec URF Prot. 6609 del 19/01/2024; in tale occasione veniva comunicata la variazione di intestazione da "Naturlandia snc" a "Roberto Bucci e C Immobiliare srl" allegando i relativi atti notarili;
- h) che in data 31/01/2024 con Prot. URF 10994 è pervenuto il verbale della Struttura Tecnica Operativa (STO) a supporto del CUAV, nel quale vengono riportate prescrizioni con richiesta di nuova documentazione integrativa, riscontrata in data 26/02/2024 con Prot. 20410/20414/20415/20416. Successivamente su tale nuova documentazione si è espressa nuovamente la CQAP nella seduta del 23/02/2024 cui è seguita nuova integrazione Prot. 23449 del 04/03/2024 sulla quale si è espresso il CUAV ha trasmesso notifica di sospensione del

procedimento in data \_\_\_\_\_ Prot. \_\_\_\_\_ cui è seguita ulteriore integrazione in data \_\_\_\_\_ Prot. \_\_\_\_\_;

- i)** che con riferimento alla planimetria “Allegato A”, parte integrante del presente atto, la Società “Roberto Bucci e C. Immobiliare srl” risulta proprietaria del terreno ubicato in Faenza Via S. Orsola identificata da tratteggio blu all’interno del quale viene individuata l’area necessaria all’allargamento di un tratto della Via S. Orsola pari a circa mq. 512,00 ed il perimetro del comparto di intervento in oggetto evidenziato con tratteggio rosso pari a circa mq. 26.000, distinta al Catasto Terreni al Foglio 145 Mappali 190 parte, 188 parte, 169 parte, 328 parte, 320 parte, 399 parte, 189 parte, 40;
- j)** che il terreno descritto alla precedente lettera i) risulta destinato dal vigente PSC in “Ambito di nuova previsione di insediamenti prevalentemente residenziali” ed inserito all’interno del perimetro dell’Ambito 02 “Via S. Orsola – Via Emilia” evidenziato con perimetro rosso nella planimetria “Allegato A”, inoltre il RUE vigente identifica tale area come “Ambiti sottoposti a POC” di cui all’Art. 32.5 delle N.d.A.;
- k)** che con riferimento alle porzioni di aree esterne all’Ambito 02 di intervento e necessarie all’allargamento della Via S. Orsola ed alla realizzazione del tratto di pista ciclo-pedonale in progetto catastalmente censite al N.C.T. del Comune di Faenza Foglio 145 Mappali 399 parte, 400 parte, e Foglio 144 Mappali 122 parte, 171 parte, 170 parte, 140 parte, 141 parte, 139 parte, 138 parte, 168 parte, 167 parte, 137 parte, 228 parte (identificata con campitura azzurra nella planimetria “Allegato A”), la loro acquisizione sarà formalizzata prima della stipula del presente atto;
- l)** che con riferimento alla planimetria “Allegato A” il Comune di Faenza risulta proprietario oltre che dell’attuale sede stradale della Via S. Orsola, anche di una porzione di area necessaria alla realizzazione del tratto di pista ciclo-pedonale in progetto, catastalmente censita al N.C.T. al Foglio 145 Mappali 401 parte, 402 parte, 177 parte, 178 parte, 47 parte della superficie pari a circa mq. 2.571,00 identificata con campitura arancione;
- m)** che sempre con riferimento alla planimetria “Allegato A” vengono identificate anche le proprietà che prestano il loro consenso alla realizzazione delle opere di tombinamento necessarie all’allargamento della sede stradale in situazioni puntuali, in quanto proprietarie nella misura del 50% dell’attuale fosso stradale.
- n)** che il progetto di Accordo Operativo aggiornato come da precedente lettera h) è corredato dei seguenti elaborati finali:

Tav R1	Previsione degli Strumenti Urbanistici Comunali Vigenti: Stralci Cartografici (Prot. 20410 del 26/02/2024)
Tav R2	Relazione Illustrativa (Prot. 23449 del 04/03/2024)
Tav R3	Relazione Normativa Tecnica di Attuazione (Prot. 20410 del 26/02/2024)
Tav R4	Relazione Geologica (Prot. 20410 del 26/02/2024)

Tav R4a	Relazione Geologica – Integrazione (Prot. 20410 del 26/02/2024)
Tav R5	Valutazione previsionale di Clima Acustico (Prot. 20410 del 26/02/2024)
Tav R6	Studio del Traffico (Prot. 23449 del 04/03/2024)
Tav R7	Valutazione di Sostenibilità Ambientale (Prot. 20410 del 26/02/2024)
Tav R7a	Sintesi non Tecnica (Prot. 20410 del 26/02/2024)
Tav R8	Computo metrico Opere Pubbliche interne al comparto di intervento-Urbanizzazione (Prot. 20410 del 26/02/2024)
Tav R8a	Computo metrico Opere Pubbliche-Adeguamento Via S. Orsola (Prot. 20410 del 26/02/2024)
Tav. R8b	Computo Metrico Opere Pubbliche extra ambito: percorso ciclo pedonale a collegamento del nuovo insediamento con la Via Graziola (Prot. 20410 del 26/02/2024)
Tav R.9	Quadro economico riepilogativo delle opere di urbanizzazione (Prot. 20410 del 26/02/2024)
Tav. R.10/a	Titoli di Proprietà – variazione intestazione (Prot. 23449 del 04/03/2024)
Tav. R.11	Relazione Economica Finanziaria (Prot. _____ del _____)
Tav. R.11a	Ipotesi calcolo contributo di costruzione (Prot. 20410 del 26/02/2024)
Tav. R.12	Schema Accordo con contenuti di Convenzione Urbanistica (Prot. _____ del _____)
Tav. A1	Inquadramento Territoriale (Prot. 20410 del 26/02/2024)
Tav. A2	Inquadramento Fotografico (Prot. 20410 del 26/02/2024)
Tav. A3	Progetto – Assetto generale (Prot. 20410 del 26/02/2024)
Tav. A3a	Progetto – Stralci Funzionali Attuativi (Prot. 20410 del 26/02/2024)
Tav. AU1a	Rilievo Stato Attuale – Tratto A (Prot. 20410 del 26/02/2024)
Tav. AU1b	Rilievo Stato Attuale – Tratto B (Prot. 20410 del 26/02/2024)
Tav. AU1c	Sezioni Ambientali Attuali– Tratto A e B (Prot. 20410 del 26/02/2024)
Tav. AU2a	Progetto Planimetria – Tratto A (Prot. 20414 del 26/02/2024)
Tav. AU2b	Progetto Planimetria – Tratto B (Prot. 20414 del 26/02/2024)
Tav. AU2c	Sezioni Ambientali di Progetto – Tratto A e B (Prot. 20414 del 26/02/2024)
Tav. AU3	Individuazione Aree Pubbliche e Private (Prot. 20414 del 26/02/2024)
Tav. AU4	Standard (Prot. 20414 del 26/02/2024)
Tav. AU5	Progetto – Particolari pacchetti (Prot. 20414 del 26/02/2024)
Tav. AU6	Schemi Tipologici (Prot. _____ del _____)
Tav. AU7	Progetto del Verde (Prot. 20414 del 26/02/2024)

Tav. AU8	Recinzioni (Prot. 20414 del 26/02/2024)
Tav. AU9a	Segnaletica Stradale: Stato Attuale (Prot. 20414 del 26/02/2024)
Tav. AU9b	Segnaletica Stradale Legge 13/89: Progetto (Prot. 20414 del 26/02/2024)
Tav. AU10	Numerazione Civica (Prot. 20414 del 26/02/2024)
Tav. AU11	Rete Enel (Prot. 20414 del 26/02/2024)
Tav. AU12	Allaccio Rete Telecom (Prot. 20414 del 26/02/2024)
Tav. AU13	Allaccio Rete Gas (Prot. 20414 del 26/02/2024)
Tav. AU14	Allaccio Rete Acquedotto (Prot. 20414 del 26/02/2024)
Tav. AU15	Allaccio Rete Fognaria Nera (Prot. 20414 del 26/02/2024)
Tav. AU16	Reti di Fognatura Acque Bianche (Prot. 20414 del 26/02/2024)
Tav. AU17	Bacini di Laminazione Aree Pubbliche e Private (Prot. 20414 del 26/02/2024)
Tav. AU18	Relazione Tecnica Illustrativa Idraulica (Prot. 20414 del 26/02/2024)
Tav. AU19	Relazione sulla Compatibilità Idraulica (Prot. 20414 del 26/02/2024)
Tav. AU20a	Illuminazione pubblica: Relazione tecnica (Prot. 20415 del 26/02/2024)
Tav. AU20b	Planimetria Illuminazione Area Pubblica (Prot. 20415 del 26/02/2024)
Tav. AU21a	Illuminazione strada privata – Relazione tecnica (Prot. 20415 del 26/02/2024)
Tav. AU21b	Planimetria Illuminazione Viabilità Privata (Prot. 20415 del 26/02/2024)
Tav. AV1	Adeguamento via S. Orsola: Rilievo – Planimetria generale (Prot. 20415 del 26/02/2024)
Tav. AV1a	Adeguamento via S. Orsola: Rilievo - Sezioni Ambientali (Prot. 20415 del 26/02/2024)
Tav. AV1b	Adeguamento via S. Orsola: Rilievo - Sezioni Ambientali (Prot. 20415 del 26/02/2024)
Tav. AV1c	Adeguamento via S. Orsola: Rilievo - Sezioni Ambientali (Prot. 20415 del 26/02/2024)
Tav. AV1d	Adeguamento via S. Orsola: Rilievo - Sezioni Ambientali (Prot. 20415 del 26/02/2024)
Tav. AV2	Adeguamento via S. Orsola: Progetto – Planimetria generale (Prot. 20416 del 26/02/2024)
Tav. AV2a	Adeguamento via S. Orsola: Progetto – Sezioni Ambientali (Prot. 20416 del 26/02/2024)
Tav. AV2b	Adeguamento via S. Orsola: Progetto – Sezioni Ambientali (Prot. 20416 del 26/02/2024)

Tav. AV2c	Adeguamento via S. Orsola: Progetto – Sezioni Ambientali (Prot. 20416 del 26/02/2024)
Tav. AV2d	Adeguamento via S. Orsola: Progetto – Sezioni Ambientali (Prot. 20416 del 26/02/2024)
Tav. AV3	Adeguamento via S. Orsola: Comparato – Planimetria generale (Prot. 20416 del 26/02/2024)
Tav. AV3a	Adeguamento via S. Orsola: Comparato – Sezioni Ambientali (Prot. 20416 del 26/02/2024)
Tav. AV3b	Adeguamento via S. Orsola: Comparato – Sezioni Ambientali (Prot. 20416 del 26/02/2024)
Tav. AV3c	Adeguamento via S. Orsola: Comparato – Sezioni Ambientali (Prot. 20416 del 26/02/2024)
Tav. AV3d	Adeguamento via S. Orsola: Comparato – Sezioni Ambientali (Prot. 20416 del 26/02/2024)
Tav. AV4	Adeguamento via S. Orsola: Relazione di Compatibilità (Prot. 20416 del 26/02/2024)
Tav. AV5a	Planimetria opere edili pista ciclo-pedonale (Prot. 20416 del 26/02/2024)

- o) che il progetto di Accordo Operativo è stato sottoposto al parere dei seguenti organi ed enti che ne hanno approvato i contenuti per quanto di competenza:
- **TIM SpA** parere sulle infrastrutture per reti di telecomunicazioni Prot. PNL 080426 del 12/06/2020;
  - **Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale** – Definizione del tirante Idrico – Prot. 8292 del 14/07/2020
  - **Comune di Faenza** – Settore Affari Generali – Visto e numerazione civica del 25/06/2020
  - **Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio** – parere finale seduta del 23/02/2024 – seduta del 23/02/2024 (Prot. URF 20734 del 26/02/2024)
  - **URF Settore Lavori Pubblici** Prot. 15291 del 16/02/2023
  - **URF Settore Polizia Municipale** Prot. 84015 del 19/10/2021
  - **URF Servizio Politiche per la Montagna** Prot. 38073 del 11/05/2021
  - **URF Tavolo Tecnico Intersettoriale** verbale seduta del 03/12/2020; verbale seduta del 20/05/2021
  - **URF Servizio Gestione Edilizia** Prot. 56925 del 12/07/2021
  - **Hera SpA** – Reti di Fognatura – Acquedotto – Laminazione Prot. 0110499/23 del 12/12/2023 (Prot. URF 129108 del 18/12/2023)
  - **Enel Distribuzione** parere Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_
  - **AUSL** parere Prot. 2023/0339312/P del 22/12/2023 (Prot. URF 134237 del 29/12/2023)
  - **Soprintendenza** Prot. URF 1489 del 04/01/2024

- **SNAM** Parere Prot. 317/2023 del 07/11/2023 (Prot. URF 113956 del 09/11/2023)
- **STO** Verbale seduta del 24/11/2023 (Prot. URF 10994 del 31/01/2024)
- **CUAV**

**TUTTO QUANTO SOPRA PREMESSO TRA I SUDETTI COMPARENTI NELLE LORO  
SPIEGATE VESTI, SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

**Art. 1** – Le premesse sono da ritenersi ad ogni effetto di Legge parte integrante e sostanziale del presente atto

- 1.1 - L'intervento in oggetto è stato progettato in conformità sia all'Atto C.URF. n. 8 del 30/01/2019 avente ad oggetto "Invito alla presentazione di proposta costituenti manifestazioni di interesse ai sensi dell'Art. 4 della L.R. n. 24 del 21/12/2017 – Schema di avviso pubblico approvazione" corredato da "Criteri per la selezione e valutazione delle manifestazioni di interesse dei privati da attuare con Accordi Operativi" sia alla scheda di Valutazione d'Ambito n. 02 del Comune di Faenza facente parte dell'elaborato di valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (VALSAT);
- 1.2 - Con Delibera dell'Assemblea Legislativa n. 186/2018 è stata approvata la vigente "Disciplina del Contributo di Costruzione" ai sensi del titolo III della L.R. 30 Luglio 2013 n. 15 in attuazione agli Artt. 16 e 19 del DPR 6 Giugno 2001 n. 380 "Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentazioni in Materia Edilizia" e che tale disciplina, per i Comuni costituenti l'URF, è entrata in vigore dal 01/10/2019;
- 1.3 - Costituisce parte integrante della presente convenzione la planimetria di progetto "Allegato B" che identifica le caratteristiche della presente proposta di Accordo Operativo che risulta avere una superficie di comparto di intervento pari a circa mq. 26.000,00 di St così definita:
  - AREA PRIVATA costituita da Area edificabile pari a circa mq. 17.200,00 e da Area per Bacino di Laminazione pari a circa mq. 2.575,00, identificata con campitura rossa nella planimetria "Allegato B";
  - AREA PUBBLICA PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO (area verde attrezzata, parcheggio alberato e viabilità) pari a circa mq. 6.225,00 identificata con campitura azzurra nella planimetria "Allegato B".All'interno dell'area privata edificabile è prevista una SUL complessiva massima realizzabile pari a mq. 5.200,00.
- 1.4 - Sempre con riferimento alla planimetria "Allegato B", vengono identificate quelle che sono le aree necessarie alla realizzazione dei nuovi servizi strategici di interesse pubblico da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale così definite:
  - AREA PER ALLARGAMENTO DELLA SEDE STRADALE DI VIA S. ORSOLA circa mq. 4.679,00 identificata con campitura viola nella planimetria "Allegato B";
  - AREA PER PERCORSO CICLO-PEDONALE EXTRA AMBITO circa mq. 1.910,00 identificata con tratteggio verde nella planimetria "Allegato B";

- 1.5 - Costituisce parte integrante della presente convenzione la planimetria “Allegato C” che identifica i due Stralci Attuativi così definiti:

**Stralcio Attuativo A** che comprende le opere per nuovi servizi strategici di interesse pubblico (allargamento sede stradale di Via S. Orsola compreso il tratto extra ambito con nuovo allaccio delle acque nere al collettore pubblico e nuovo percorso ciclopedonale extra ambito);

**Stralcio Attuativo B** che comprende le opere per attrezzature di interesse collettivo (verde attrezzato e parcheggio alberato) interne al comparto di intervento.

I due Stralci Attuativi così individuati potranno essere ultimati, collaudati e ceduti gratuitamente all’Amministrazione Comunale in maniera autonoma e con tempistiche diverse;

- 1.6 - Costituisce parte integrante della presente convenzione anche la planimetria di progetto “Allegato D” che identifica all’interno dell’area pubblica per attrezzature di interesse collettivo di complessivi mq. 6.225,00 circa, quelli che sono gli standard pubblici che vengono così definiti:

- parcheggio alberato circa mq. 948,42 identificato con tratteggio azzurro;

- area a verde attrezzato circa mq. 4.958,58 identificata con tratteggio verde.

Fa parte delle aree pubbliche, non conteggiata come standard urbanistico, anche la viabilità pubblica pari a circa mq. 303,00 identificata con campitura bianca, ed il corpo tecnico (cabina Enel) pari a circa mq. 15,00.

Lo standard pubblico di progetto più sopra descritto, avente una superficie complessiva pari a circa mq. 5.907,00, risulta eccedente per mq. 1.016,40 rispetto alla quota richiesta dalla normativa vigente. Le opere di urbanizzazione primarie pubbliche e private compreso i manufatti tecnici potranno subire lievi modificazioni non significative senza modificare la presente Convenzione. Tali modificazioni potranno essere valutate ed approvate con semplice Permesso di Costruire e/o altro provvedimento amministrativo vigente a firma del lottizzante e potranno prevedere anche variazioni riferite alla consistenza delle aree pubbliche e private a seguito di frazionamento finale di dette aree.

- 1.7 - Le opere e le aree pubbliche di cui ai precedenti commi 1.4 e 1.6 saranno cedute gratuitamente all’Amministrazione Comunale senza onere alcuno per la stessa successivamente all’avvenuta presentazione della fine dei lavori e del relativo documento di collaudo delle opere realizzate anche per stralci attuativi così come definiti al precedente comma 1.5.

- 1.8 - Per le opere pubbliche riferite ai nuovi servizi strategici di interesse pubblico individuate nello Stralcio Attuativo A e da realizzarsi in aree di proprietà comunale, andrà formalizzato tra il Settore Lavori Pubblici e la Direzione dei Lavori, prima dell’esecuzione dei lavori, un apposito verbale di consegna delle superfici interessate dagli interventi stessi. Il Comune di Faenza autorizza sin da ora il Soggetto Attuatore ad occupare le aree di proprietà senza onere alcuno per eseguire le opere di urbanizzazione previste da progetto e per un razionale utilizzo delle aree adiacenti. Il Soggetto Attuatore si impegna a mantenere indenne il Comune di Faenza da qualsiasi richiesta, anche risarcitoria, derivante dalla realizzazione di tali opere

anche per eventuali responsabilità civili verso terzi per danni a cose o a persone. Il Soggetto Attuatore si impegna altresì per sé o propri aventi causa a riconoscere tutte le eventuali servitù, impegni ed obblighi e a garantire il passaggio degli autoveicoli sulla Via S. Orsola in condizioni di sicurezza al fine di mantenere in essere la circolazione per l'accesso alle abitazioni esistenti;

- 1.9 - La presente proposta di Accordo Operativo definisce i contenuti progettuali e le indicazioni circa le tipologie edilizie contemplando possibili variazioni non sostanziali consentite dalla disciplina edilizia. Tali modificazioni non producono varianti all'Accordo Operativo e non modificano la presente Convenzione.

## **Art. 2 - CESSIONE AREE ED ALTRI OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE**

- 2.1 - Il Soggetto Attuatore si obbliga per sé e/o propri aventi causa ad assumere integralmente a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria definite in attrezzature di interesse collettivo interne al comparto di intervento (Stralcio Attuativo B), e di tutte le opere definite per i nuovi servizi strategici di interesse pubblico consistenti nell'allargamento della Via S. Orsola (compreso il tratto extra ambito) con nuovo allaccio al collettore pubblico e nella realizzazione del percorso ciclo-pedonale extra ambito sia in area privata che in area di competenza comunale (Stralcio Attuativo A), che dovranno essere eseguite in base ai dettati e dettagli costruttivi indicati negli elaborati grafici e nei pareri rilasciati dagli enti competenti ed elencati nella premessa, come pure in base alle indicazioni ed alle condizioni riportate nel disciplinare delle norme di carattere generale approvato con Atto C.C. n. 3040/123 del 05/05/1997 che il Soggetto Attuatore dichiara di ben conoscere ed approvare come fosse qui allegato. Tutte le opere pubbliche più sopra descritte e progettate nella presente proposta dovranno essere ultimate entro 5 anni dalla data di sottoscrizione del presente Accordo Operativo come indicato nell'atto C.URF. n. 2/2020 di approvazione delle manifestazioni di interesse.
- 2.2 - Il Soggetto Attuatore e/o propri aventi causa si impegna al rispetto dei Regolamenti Comunali e sovracomunali vigenti in materia urbanistica - edilizia, con particolare riguardo a quelli attinenti la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.
- 2.3 - Il Soggetto Attuatore si impegna e si obbliga per sé e/o propri aventi causa a cedere gratuitamente al Comune di Faenza e senza onere alcuno per lo stesso, successivamente alla fine dei lavori ed all'avvenuto deposito del documento di collaudo con successiva sua approvazione da parte del Settore Lavori Pubblici anche per singoli stralci attuativi, le aree e le opere di urbanizzazione primaria previste nella presente proposta di Accordo Operativo, che con riferimento alla planimetria "Allegato B" risultano essere così definite:
- **area pubblica ed opere per attrezzature di interesse collettivo interna al comparto di intervento** della superficie pari a circa mq. 6.225,00 evidenziata con campitura azzurra;
  - **area pubblica ed opere necessarie all'allargamento della sede stradale della Via S. Orsola** pari a circa mq. 4.679,00 complessivi identificati con campitura viola;

- **area pubblica ed opere necessarie alla realizzazione extra ambito del percorso ciclo-pedonale** di collegamento del nuovo insediamento con la Via Graziola, pari a circa mq. 4.481,00 di cui circa mq. 1.910 su area privata da cedere identificata con campitura verde, e circa mq. 2.571,00 su area pubblica identificata con tratteggio arancione.

Viene prevista la possibilità di ultimare, collaudare e cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale le sole opere e le relative aree pertinenti lo Stralcio Attuativo A (nuovi servizi strategici di interesse pubblico: allargamento della sede stradale di Via S. Orsola con nuovo allaccio al collettore pubblico e realizzazione del nuovo percorso ciclo pedonale extra ambito), indipendentemente dall'ultimazione e collaudo delle opere ed aree pertinenti lo Stralcio Attuativo B (verde attrezzato e parcheggio alberato) e viceversa, sempre nel rispetto delle tempistiche fissate in massimo 5 anni dalla data di stipula del presente Accordo Operativo. Solo a seguito della presentazione del certificato di collaudo relativo alle opere pertinenti entrambi gli Stralci Attuativi è consentita la presentazione della Segnalazione Certificata Edilizia Agibilità (SCEA) degli edifici privati.

Su esplicita richiesta dell'Amministrazione Comunale, la Società "Roberto Bucci e C. Immobiliare srl", e/o propri aventi causa, si rende disponibile a cedere anticipatamente l'area verde lungo la Via S. Orsola facente parte delle aree pubbliche di interesse collettivo, per consentire la realizzazione del tratto di pista ciclabile a carico al Comune di Faenza; la messa a dimora delle alberature lungo tale percorso previste dal presente progetto urbanistico, dovrà avvenire solo dopo l'ultimazione di tale opera. Nel caso in cui i tempi di realizzazione del tratto di pista ciclabile di competenza comunale non siano compatibili con le esigenze del lottizzante in merito alle tempistiche previste di ultimazione delle opere di urbanizzazione pertinenti lo Stralcio Attuativo B la messa a dimora di tali alberature potrà essere eseguita in altra area anche esterna al comparto di intervento, su indicazione del Comune di Faenza.

- 2.4 - Fino alla data di cessione di tutte le aree ed opere pubbliche meglio descritte al precedente comma 2.3, il Soggetto Attuatore si impegna e si obbliga per sé e/o propri aventi causa a garantire la manutenzione, la sicurezza e l'efficienza di tali aree pubbliche, sollevando l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità al riguardo.

Nello specifico il Soggetto Attuatore durante tutta la durata dei lavori fino alla cessione delle aree ed opere di urbanizzazione primaria complete in ogni parte e collaudate, si impegna e si obbliga per sé e/o propri aventi causa:

- a provvedere ad ogni necessaria opera di manutenzione della viabilità pubblica e di tutti gli altri spazi per servizi pubblici;
- a dotare la Via S. Orsola della opportuna segnaletica concordata con il Comando dei Vigili Urbani e di ogni altro dispositivo o accorgimento per mantenere la fruibilità della strada in condizioni di completa sicurezza;
- a regolare convenientemente l'accesso all'area di intervento e la circolazione interna;
- a garantire l'accessibilità del percorso e degli spazi comunque fruibili dagli abitanti;

- a mantenere in maniera decorosa eventuali lotti privati che rimarranno inedificati, garantendo lo sfalcio dell'erba, l'assenza di eventuali materiali edili da destinare a discarica, ecc.

Relativamente alle sole opere per attrezzature di interesse collettivo interne al comparto di intervento (Stralcio Attuativo B), il Soggetto Attuatore si impegna e si obbliga per sé e/o propri aventi causa alla manutenzione delle aree pubbliche ed alla gestione dei servizi oggetto di cessione, fino alla realizzazione del 75% degli edifici privati;

- 2.5 - Qualora trascorrono più di tre mesi dall'approvazione dei relativi collaudi senza aver perfezionato l'acquisizione delle aree pubbliche per cause imputabili alla parte privata, sarà necessaria una verifica dello stato manutentivo delle opere realizzate con l'eventuale applicazione delle relative penali come definite dal successivo Art. 5 comma 5.5. Nel caso di ritardi imputabili alla parte pubblica, la parte privata sarà esonerata da ogni responsabilità circa lo stato manutentivo delle opere realizzate.
- 2.6 - Il Soggetto Attuatore e/o propri aventi causa si impegna e si obbliga al rispetto delle prestazioni aggiuntive fissate dal PSC per gli ambiti residenziali (Ambiti A12) e consistenti nel contributo all'attuazione delle politiche per l'offerta abitativa sociale mediante modalità a distanza con la proposta alternativa avanzata dal Soggetto Attuatore in accordo con l'Amministrazione Comunale che prevede di utilizzare il valore economico attribuito al terreno edificabile che si sarebbe dovuto cedere all'interno del comparto di intervento (20% della Superficie Fondiaria) come quantificato nella comunicazione Prot. URF 60361 del 08/07/2022 (€ 363.114,24), per realizzare opere atte a rendere agibili e/o riqualificare una o più unità facenti parte il patrimonio ERP comunale e/o ad acquisire e cedere gratuitamente una o più unità abitativa. Tale modalità alternativa dovrà concretizzarsi entro le tempistiche massime fissate in 5 anni dalla data di stipula del presente Accordo. L'Amministrazione Comunale dovrà indicare le unità da sistemare e/o acquisire da parte del lottizzante entro e non oltre un anno dalla data di stipula del presente Accordo in modo da rispettare le tempistiche fissate per la loro cessione. In alternativa a quanto sopra la Società "Roberto Bucci e C. Immobiliare srl", in considerazione degli eventi alluvionali dello scorso Maggio 2023, si rende disponibile a versare l'intera somma di € 363.114,24 all'Amministrazione Comunale per tali fini, con modalità da concordarsi con la stessa Amministrazione.
- 2.7 - La Società "Roberto Bucci e C. Immobiliare srl" e/o propri aventi causa, si impegna a riconoscere tutte le servitù, impegni ed obblighi che risultano riportati negli elaborati di progetto. Tale adempimento sarà assolto, senza onere alcuno per l'Amministrazione Comunale all'interno dell'atto di cessione delle aree pubbliche;
- 2.8 - Il Soggetto Attuatore si impegna e si obbliga per sé e/o propri aventi causa ad assumere a proprio carico tutti gli oneri relativi alla manutenzione delle opere a verde privato pertinenti la fascia – filtro alberata esterna al comparto di intervento quale contributo alla prestazione

ecologica-ambientale, si obbliga altresì alla manutenzione e gestione del bacino di laminazione pertinente le aree private.

### **Art. 3 – BONIFICA BELLICA**

- 3.1 - Il Soggetto Attuatore si impegna e si obbliga per sé e/o propri aventi causa ad eseguire, preventivamente alla realizzazione delle opere previste dal presente Accordo Operativo, tutte le operazioni di Bonifica da ordigni residuati bellici nel comparto di intervento su area pubblica e privata, secondo le modalità previste dal competente Genio Militare. Contestualmente all'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, il Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa dovrà presentare idonea documentazione rilasciata dal Genio Militare che certifichi l'avvenuta bonifica da ordigni residuati bellici, il certificato finale di avvenuta bonifica dovrà in ogni caso essere allegato al documento di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria interne al comparto previste dal presente Accordo Operativo

### **Art. 4 – COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA – MODALITA' E TEMPISTICHE**

- 4.1 - Il collaudo di tutte le opere pubbliche previste nel presente Accordo Operativo dovrà essere effettuato, anche per Stralci Attuativi, da un libero professionista incaricato prima dell'inizio dei lavori e scelto collegialmente tra l'Amministrazione Comunale ed il Soggetto Attuatore tra una terna di nominativi proposta dal Soggetto Attuatore stesso e/o richiesta agli ordini professionali. Il collaudatore così incaricato dovrà operare in accordo con i competenti uffici comunali, le spese per competenze professionali ed ogni altro onere per il collaudo sono a totale carico del Soggetto Attuatore.
- 4.2 - Il collaudo delle opere pubbliche di urbanizzazione primaria potrà avvenire in tempi diversi con riferimento agli Stralci Attuativi così come individuati all'Art. 1.5; in questo caso saranno redatti due distinti documenti di collaudo.
- 4.3 - Nell'atto/i di collaudo delle opere pubbliche dovranno risultare depositati e/o allegati tutti gli elaborati grafici rappresentativi di ogni variazione eventualmente effettuata in corso d'opera nel rispetto delle procedure previste dalla disciplina edilizia/urbanistica e/o in accordo con i competenti uffici comunali.
- 4.4 - I collaudi di tutte le opere di urbanizzazione primaria, sia esso riferito alle opere connesse all'adeguamento della Via S. Orsola ed al percorso ciclo-pedonale extra ambito (Stralcio Attuativo A) sia esso riferito alle opere interne al comparto di intervento (Stralcio Attuativo B), dovranno essere perfezionati e presentati in tempo utile per la loro **approvazione fissata in massimo 5 anni dalla data di stipula del presente Accordo Operativo.**

Entro tali tempistiche (5 anni) dovranno essere ultimate anche tutte le opere di urbanizzazione private. Fatte le opportune valutazioni, rimanendo valide le tempistiche massime fissate per l'ultimazione dei lavori di cui più sopra (5 anni), **il Soggetto Attuatore ipotizza un cronoprogramma per la realizzazione delle opere di urbanizzazione pubbliche e private più compresso con durata di 24 mesi a far data dall'inizio lavori ipotizzata ad avvenuta**

**stipula del presente Accordo Operativo con sua pubblicazione sul BURER (Allegato E).**

In tale ipotesi di cronoprogramma è compresa sia l'ultimazione dei lavori di urbanizzazione primaria pubblici riferiti agli stralci attuativi A e B, sia l'ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria previsti nella parte privata (viabilità privata con sottoservizi). Sarà possibile presentare le Segnalazioni Certificate Edilizia Agibilità (SCEA) dei futuri edifici una volta presentato il documento di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria pubbliche, riferite ad entrambi gli Stralci Attuali A e B anche senza aver perfezionato la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle stesse ed anche senza avere assolto l'impegno assunto in merito all'ERP che dovrà comunque essere ottemperato entro la tempistica fissata in 5 anni.

- 4.5 - In sede di collaudo delle opere pubbliche di urbanizzazione primaria pertinenti il comparto di intervento, sarà presentato dal Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa, un apposito contratto con operatore qualificato nel settore per la custodia e manutenzione delle aree a verde pubblico. Il Soggetto Attuatore si obbliga a tenere indenne il Comune di Faenza da ogni azione, pretesa o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza di tale obbligo.

**Art. 5 – IMPORTO OPERE DI URBANIZZAZIONE E GARANZIE**

- 5.1 - L'importo per la realizzazione delle opere per infrastrutture di interesse collettivo da realizzarsi all'interno del comparto di intervento ed inserite nello Stralcio Attuativo B (verde attrezzato, parcheggio alberato, viabilità di accesso) ammontano complessivamente a € 172.007,84 come risulta dall'elaborato Tav. R8 "Computo metrico opere pubbliche – urbanizzazione interna al comparto di intervento";
- 5.2 - L'importo per la realizzazione delle opere per nuovi servizi strategici di interesse pubblico inserite nello Stralcio Attuativo A (allargamento della Via S. Orsola compreso il tratto extra ambito, nuovo allaccio al collettore pubblico e realizzazione del percorso ciclo-pedonale extra ambito) come previste nel presente Accordo Operativo, ammontano complessivamente a € 939.876,03 così suddivise:
- opere connesse all'adeguamento della Via S. Orsola € 611.708,59 come risulta dall'elaborato Tav. R.8/a "Computo metrico opere pubbliche: adeguamento Via S. Orsola";
  - opere connesse alla realizzazione del percorso ciclo-pedonale € 328.167,44 come risulta dall'elaborato Tav. R.8/b "Computo metrico opere pubbliche extra ambito: percorso ciclopedonale a collegamento del nuovo insediamento con la Via Graziola";
- 5.3 - L'importo complessivo dei lavori di cui ai precedenti commi 5.1 e 5.2 pari a € 1.111.883,87 sostenuti dal Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa e riconosciuti a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, risulta inferiore alla soglia comunitaria e come tale soggetto all'applicazione dell'Art. 16.2 bis del DPR 380/2001 s.m.i.. L'esecuzione di dette opere sarà eseguita da imprese in possesso di adeguata attestazione;
- 5.4 - A garanzia di tutti gli obblighi assunti e descritti nel presente atto, la Società "Roberto Bucci e C. Immobiliare srl" deposita presso l'Amministrazione Comunale, le fidejussioni bancarie e/o assicurative a prima e semplice richiesta e con la previsione della rinuncia al beneficio della

preventiva escussione del debitore principale, a garanzia del costo delle opere pubbliche previste dal presente Accordo Operativo di importo rispettivamente di:

a) € 189.208,62 compresa Iva al 10% che corrisponde al 100% delle opere pubbliche per infrastrutture di interesse collettivo da realizzare all'interno del perimetro del comparto di intervento: (verde attrezzato, parcheggio alberato, viabilità di accesso);

b) € 672.879,45 compresa Iva al 10% che corrisponde al 100% delle opere pubbliche per nuovi servizi strategici di interesse collettivo (adeguamento di Via S. Orsola);

c) € 360.984,18 comprensiva di Iva al 10% che corrisponde al 100% delle opere pubbliche extra ambito per nuovi servizi strategici di interesse pubblico (nuovo percorso ciclo pedonale); Tali fidejussioni dovranno rimanere valide ed operanti fino alla data di stipula dei singoli atti di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree ed opere pubbliche.

Tutte le fidejussioni descritte alle lettere a), b) e c) del presente articolo potranno essere di volta in volta ridotte al 50% dell'importo a condizione che siano state realizzate almeno il 50% delle opere previste da progetto, da verificarsi da parte dei competenti Uffici Comunali col supporto del collaudatore incaricato.

La sola fidejussione descritta alla lettera a) dovrà rimanere valida ed operante per il restante 50% dell'importo originario fino alla realizzazione, anche allo stato grezzo, di almeno il 75% degli edifici privati da verificarsi, da parte degli Uffici Comunali, con le modalità e le tempistiche fissate al successivo Art. 6, questo per garantire la corretta manutenzione e gestione dei servizi oggetto di cessione all'interno del comparto di intervento.

Le fidejussioni riferite ai nuovi servizi strategici di interesse pubblico consistenti nell'adeguamento della Via S. Orsola e nel percorso ciclo-pedonale descritte alle lettere b) e c) del presente articolo, saranno svincolate per l'intero importo all'atto di cessione delle rispettive opere ed aree all'Amministrazione Comunale.

Al Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa spetta l'onere di dimostrare l'assolvimento dei requisiti inerenti la capacità economica di sostenere l'intervento comprensive delle garanzie.

5.5 - Fermo restando le sanzioni previste dalla Legge 47/85 s.m.i., per ogni altra inosservanza a quanto riportato nella presente Convenzione, la Società "Roberto Bucci e C. Immobiliare srl" come sopra rappresentata garantisce mediante apposite fidejussioni bancarie e/o assicurative a prima e semplice richiesta e con la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, al Comune di Faenza una somma pari a € 122.307,22 complessivi che corrisponde al 10% della somma degli importi delle opere garantite di cui al precedente comma 5.4 e così distinte:

- € 18.920,86 che corrisponde al 10% dell'importo riferito alle opere pubbliche per attrezzature di interesse collettivo interne al comparto di intervento;

- € 67.287,94 che corrisponde al 10% dell'importo riferito alle opere pubbliche per nuovi servizi strategici di interesse pubblico connesse all'adeguamento della Via S. Orsola;

- € 36.098,42 che corrisponde al 10% dell'importo riferito alle opere pubbliche extra ambito per nuovi servizi strategici di interesse pubblico connesse al percorso ciclo-pedonale.

Tali fidejussioni potranno essere escusse proporzionalmente dallo stesso Comune a titolo di penale in caso di inadempimenti degli obblighi previsti nel presente atto, secondo la seguente articolazione:

- 1% per mancato rispetto, con riferimento agli edifici privati, del tempo massimo entro cui i lavori di costruzione devono essere completati fissato al successivo Art. 6 comma 6.2;
- 4% per mancato collaudo delle opere di urbanizzazione primaria nei tempi stabiliti al precedente Art. 4 comma 4.4, salvo ritardi non imputabili alla parte privata;
- 4% per mancata cessione al Comune di Faenza delle aree ed opere pubbliche definite nel presente Accordo Operativo nei tempi stabiliti al precedente Art. 2 comma 2.2, salvo ritardi non imputabili alla parte privata;
- 1% per mancato rispetto di ogni altro obbligo pattuito nel presente atto.

Tali fidejussioni rimarranno valide ed operanti fino alla scadenza della presente convenzione e/o in relazione agli esiti di verifica circa l'assolvimento dei relativi obblighi.

- 5.6 - Ogni modifica all'importo delle fidejussioni che dovessero intervenire in relazione a varianti progettuali concordate con l'Amministrazione Comunale e definite con provvedimenti amministrativi ai sensi di legge, potrà essere accettato dal Comune di Faenza senza modificare la presente Convenzione;
- 5.7 - A garanzia dell'impegno riferito all'attuazione di attività per l'offerta abitativa sociale (ERP) con le modalità ipotizzate al precedente Art. 2.6 la "Roberto Bucci e C. Immobiliare srl" deposita la fidejussione bancaria a prima e semplice richiesta e con la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, di importo pari a € 363.114,24 che corrisponde al valore del terreno che si sarebbe dovuto cedere all'interno del comparto di intervento (20% SF) come da comunicazione nota Prot. URF 60361 del 08/07/2022. Tale fidejussione dovrà rimanere valida ed operante fino alla data di cessione gratuita delle opere realizzate e/o unità abitativa e/o versamento della somma corrispondente all'Amministrazione Comunale, che dovrà avvenire entro un massimo di 5 anni dalla data di stipula del presente Accordo Operativo. A tal fine l'Amministrazione Comunale si impegna ad indicare le unità sulle quali intervenire e/o ad indicare la modalità alternativa prescelta con indicazione di tutti gli elenchi utili alla sua attuazione entro un anno dalla data di stipula del presente Accordo.

#### **ART. 6 – VALIDITA' DELLA CONVENZIONE E TEMPI DI ATTUAZIONE DELLE OPERE**

- 6.1 - La presente Convenzione ha validità fissata in 5 anni a partire dalla data di stipula del presente Accordo, fatte salve eventuali proroghe derivanti da leggi e decreti.
- 6.2 - Entro il termine fissato in massimo 5 anni dalla data di stipula del presente Accordo Operativo dovranno essere ultimate tutte le opere previste dal progetto inerenti i nuovi servizi strategici di interesse pubblico (adeguamento della Via S. Orsola e la realizzazione del percorso ciclo-pedonale) e le opere pubbliche per infrastrutture di interesse collettivo interne al comparto di

intervento, e dovrà essere depositato il/i relativo/i documento/i di collaudo corredato di tutta la documentazione necessaria in tempo utile per l'approvazione da parte del Comune di Faenza. Entro tale tempistica dovranno essere ultimate anche le opere della parte privata.

6.3 - Entro tre mesi dalla data di approvazione del/i documento/i di collaudo dovrà essere perfezionato l'atto di cessione delle corrispondenti opere di urbanizzazione primaria ed aree pubbliche al Comune di Faenza, salvo ritardi non imputabili alla parte privata.

6.4 - Al Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa è riconosciuta la possibilità di intervenire con P.d.C. per l'edificazione dei lotti privati anche in assenza del completamento delle opere pubbliche previste dal presente Accordo Operativo, a condizione che:

- sia stato comunicato l'inizio dei lavori di tali opere;

- l'utilizzazione delle aree avvenga in condizioni di sicurezza sia per i fornitori/operatori di cantiere sia per gli abitanti;

Sono a totale carico del Soggetto Attuatore le responsabilità di qualsiasi natura e specie, lasciando indenne il Comune di Faenza da qualsiasi richiesta anche di terzi.

E' altresì consentita la possibilità di presentare le singole SCEA riferite agli edifici privati, a seguito della presentazione del documento di collaudo delle opere pubbliche realizzate e riferite ad entrambi gli Stralci Attuativi A e B anche senza aver ottemperato all'impegno riferito all'attuazione dell'offerta abitativa sociale che dovrà essere assolto entro i 5 anni dalla data di stipula del presente Accordo.

#### **ART. 7 – SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE**

7.1 - In conformità al punto 6.1.6 della DAL 186/2018, come recepito dal Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina con Deliberazione n. 65 del 30/09/2019, il Soggetto Attuatore a fine lavori dovrà trasmettere all'Ufficio Tecnico Comunale la rendicontazione finale delle spese sostenute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri (opere connesse a nuovi servizi strategici di interesse pubblico ed opere pubbliche interne al comparto di intervento per attrezzature di interesse collettivo).

Per i singoli interventi di edificazione privata ipotizzando l'utilizzo della SUL complessiva massima ammessa dal presente Accordo Operativo è stata redatta una stima relativa al conteggio del contributo di costruzione (Elaborato R11a "Ipotesi calcolo contributo di costruzione") calcolato in base ai valori tabellari attualmente in vigore adottati con Delibera del Consiglio URF n. 65 del 30/09/2019 e così complessivamente quantificato:

- oneri di urbanizzazione primaria € 316.428,36

- oneri di urbanizzazione secondaria € 409.467,41

- costo di costruzione € 200.200,45

Considerato l'importo complessivo delle opere pubbliche di urbanizzazione primaria previste dal presente Accordo e desunto dai computi metrici allegati e vistati dal Settore Lavori Pubblici (Elaborati Tav. 8/Tav. 8a/Tav. 8b) pari a € 1.111.883,87 il Soggetto Attuatore ai sensi della DAL n. 186/2018 e della Deliberazione C.URF n. 65/2019 di recepimento della stessa,

ha diritto allo scomputo dell'intero importo stimato di € 725.895,77 per U1 e U2 dal contributo di costruzione dovuto per il rilascio dei singoli titoli abitativi degli edifici privati. Al collaudo delle opere di urbanizzazione primaria previste dal presente Accordo Operativo, anche per singolo stralcio Attuativo, si procederà all'accertamento della effettiva spesa complessiva sostenuta sulla base di specifica rendicontazione che il Soggetto Attuatore si impegna a presentare al fine di consentire agli Uffici Comunali di effettuare le opportune verifiche. Qualora l'effettiva spesa sostenuta determinata da tale rendicontazione, risultasse di importo inferiore rispetto alla quota di contributo di costruzione scomputabile, si procederà al conguaglio mediante versamento delle somme differenziali al Comune di Faenza precisandosi che i rapporti di conguaglio dovranno avvenire unicamente fra Soggetto Attuatore firmatario della presente Convenzione e/o suo avente causa e Comune di Faenza, senza interessare gli effettivi utilizzatori dei lotti edificabili intestatari dei titoli abilitativi.

#### **ART. 8 – SPESE – TASSE -TRASCRIZIONI**

- 81 - Ogni spesa relativa al presente atto, come ogni altra incombenza fiscale se ed in quanto dovuta, sono a totale carico della Società "Roberto Bucci e C. Immobiliare srl" e/o altri aventi causa;
- 8.2 - Negli atti di trasferimento di proprietà di aree individuate nel presente Accordo Operativo, dovrà esserne espressamente richiamata a farne parte integrante la presente Convenzione e pertanto le sue prescrizioni dovranno essere trascritte presso i Registri Immobiliari;
- 8.3 - Il presente atto impegna immediatamente la Società "Roberto Bucci e C. Immobiliare srl" come sopra rappresentata verso il Comune di Faenza e verrà registrato e trascritto con spese a carico della stessa Società.

#### **ART. 9 – CLAUSOLA RISOLUTIVA (ANTIMAFIA)**

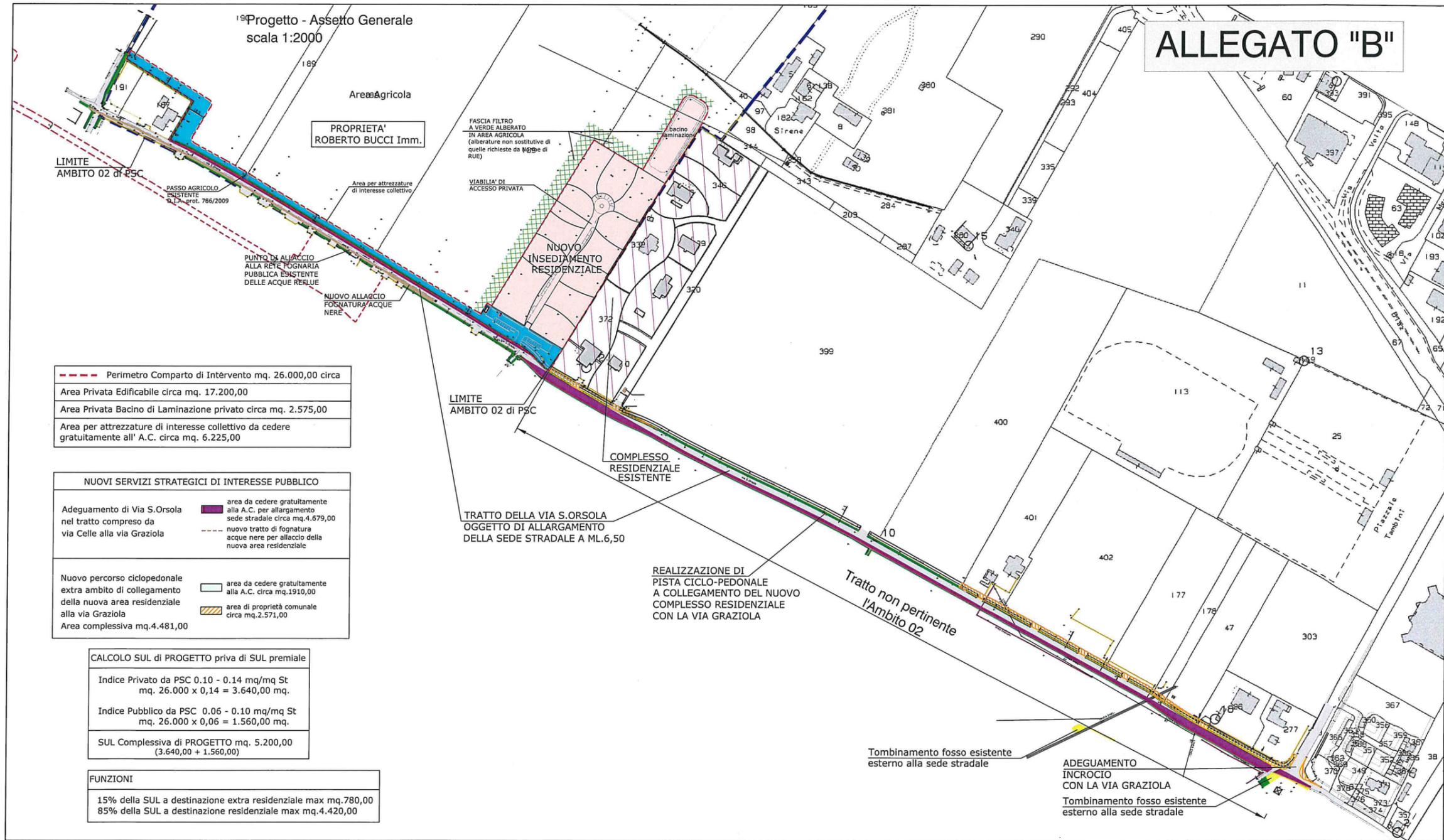
- 9.1 - In caso di informazione antimafia interdittiva, l'Amministrazione Comunale procederà alla immediata risoluzione del presente Accordo nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio.

#### **ART. 10 - CONTROVERSIE**

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



# ALLEGATO "B"



--- Perimetro Comparto di Intervento mq. 26.000,00 circa
Area Privata Edificabile circa mq. 17.200,00
Area Privata Bacino di Laminazione privato circa mq. 2.575,00
Area per attrezzature di interesse collettivo da cedere gratuitamente all' A.C. circa mq. 6.225,00

NUOVI SERVIZI STRATEGICI DI INTERESSE PUBBLICO	
Adeguamento di Via S.Orsola nel tratto compreso da via Celle alla via Graziola	<ul style="list-style-type: none"> <li>area da cedere gratuitamente alla A.C. per allargamento sede stradale circa mq.4.679,00</li> <li>nuovo tratto di fognatura acque nere per allaccio della nuova area residenziale</li> </ul>
Nuovo percorso ciclopedonale extra ambito di collegamento della nuova area residenziale alla via Graziola	<ul style="list-style-type: none"> <li>area da cedere gratuitamente alla A.C. circa mq.1910,00</li> <li>area di proprietà comunale circa mq.2.571,00</li> </ul>
Area complessiva mq.4.481,00	

CALCOLO SUL di PROGETTO priva di SUL premiale	
Indice Privato da PSC 0.10 - 0.14 mq/mq St	mq. 26.000 x 0,14 = 3.640,00 mq.
Indice Pubblico da PSC 0.06 - 0.10 mq/mq St	mq. 26.000 x 0,06 = 1.560,00 mq.
SUL Complessiva di PROGETTO mq. 5.200,00 (3.640,00 + 1.560,00)	

FUNZIONI	
15% della SUL a destinazione extra residenziale	max mq.780,00
85% della SUL a destinazione residenziale	max mq.4.420,00

1° Progetto - Assetto Generale  
scala 1:2000

Area Agricola  
PROPRIETA' ROBERTO BUCCI Imm.

FASCIA FILTRO A VERDE ALBERATO IN AREA AGRICOLA (alberature non sostitutive di quelle richieste da norme di RUE)

VIABILITA' DI ACCESSO PRIVATA

NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE

LIMITE AMBITO 02 di PSC

COMPLESSO RESIDENZIALE ESISTENTE

TRATTO DELLA VIA S.ORSOLA OGGETTO DI ALLARGAMENTO DELLA SEDE STRADALE A ML.6,50

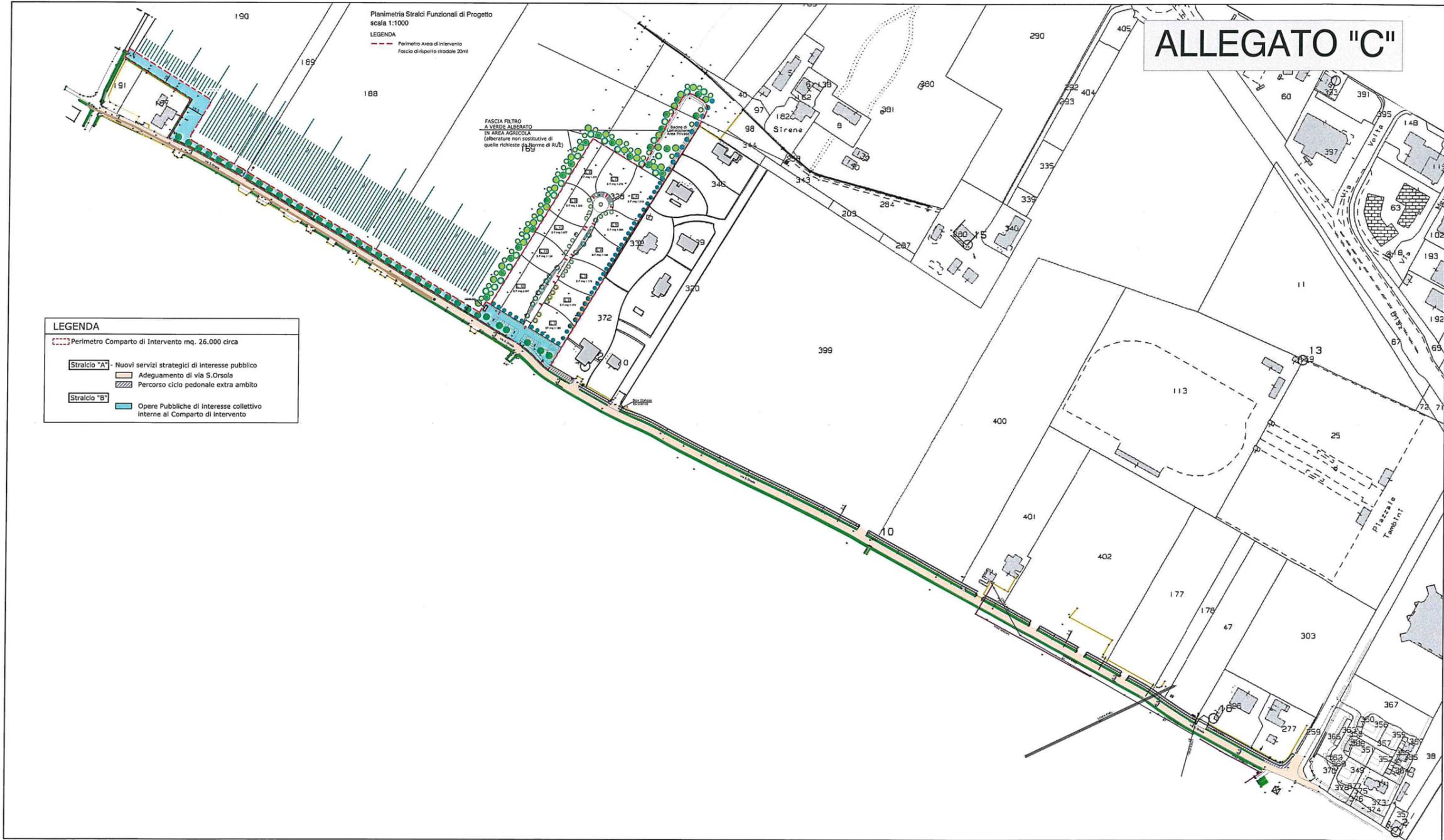
REALIZZAZIONE DI PISTA CICLO-PEDONALE A COLLEGAMENTO DEL NUOVO COMPLESSO RESIDENZIALE CON LA VIA GRAZIOLA

Tratto non pertinente l'Ambito 02

Tombinamento fosso esistente esterno alla sede stradale

ADEGUAMENTO INCROCIO CON LA VIA GRAZIOLA  
Tombinamento fosso esistente esterno alla sede stradale

# ALLEGATO "C"



# ALLEGATO "D"

Planimetria Individuazione Standard Urbanistici  
scala 1:1000

LEGGENDA

- Perimetro Comparto di intervento circa mq. 26.000
- Area privata Edificabile mq. 17.200,00
- Area privata a laminazione mq. 2.575,00
- STANDARD PUBBLICO mq. 5.907,00
  - Parcheggio Pubblico Alberato (mq.408,77+539,65) = mq. 948,42
  - Attrezzatura di interesse Collettivo = mq. 4.958,58
- Viabilità Pubblica di accesso al comparto circa mq. 303,00
- Corpo Tecnico circa mq. 15,00

<p><b>STANDARD URBANISTICI</b> Residenziale 30mq/100mc Ricettivo 1mq/1mq</p>
<p>SUL Residenziale massima mq. 4.420,00 Ipotesi Volume (mq. 4.420 x 3,10) mc 13.702 Calcolo STANDARD da reperire mc 13.702 x 30/100 = mq. 4.110,60</p>
<p>SUL Ricettiva massima mq. 780,00 Calcolo STANDARD da reperire mq. 780,00 x 1 = mq. 780,00</p>
<p>Totale STANDARD da reperire mq. 4.890,60</p>



# IPOTESI CRONOPROGRAMMA

# ALLEGATO E

FASI DI LAVORAZIONE	MESI																								VALIDITA' DELLA CONVENZIONE	
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	5 anni dalla data di stipula dell'Accordo Operativo
Stipula dell'Accordo Operativo																										
Indagini Archeologiche preventive																										
Bonifica bellica																										
Inizio lavori/accantieramento																										
Direzione Lavori																										
Collaudo in corso d'opera																										
Opere pubbliche connesse all'adeguamento di Via S. Orsola (Stralcio A)																										
Opere pubbliche per realizzazione di percorso ciclopedonale extra ambito (Stralcio A)																										
Opere pubbliche interne al comparto di intervento (verde - parcheggio) Stralcio B																										
Fine lavori con deposito del documento di collaudo per opere pubbliche Stralcio A																										
Cessione gratuita all'A.C. delle opere ed aree pubbliche pertinenti lo Stralcio A																										
Fine lavori con deposito del documento di collaudo per opere pubbliche Stralcio B																										
Cessione gratuita all'A.C. delle opere ed aree pubbliche pertinenti lo Stralcio B																										
Opere di urbanizzazione private interne al comparto di intervento																										
Fine lavori con cessione opere realizzate in una o più unità facenti parte il patrimonio ERP comunalee/o cessione di una o più unità abitative																										
Opere private																										