

Piano Urbanistico Attuativo

Piano particolareggiato di iniziativa privata

**per la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione relative
alla Scheda di PRG N. 160 "AREA QUARANTA"**

via Caltagirone a Faenza

CONVENZIONE URBANISTICA

(ai sensi dell'art. 18 L.R. 47/78 e dell'art. 31 L.R. 20/2000 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) Piazza del Popolo n. 31 (Codice Fiscale e Partita IVA 003578500395), nella persona del DIRIGENTE dell'Area Territorio e Ambiente dell'Unione della Romagna Faentina con sede in Faenza (RA) piazza del Popolo n. 31 (Codice Fiscale 90028320399 e Partita IVA 02517640393), arch. Lucio ANGELINI, domiciliato per la carica presso la sede dell'Unione della Romagna Faentina (Ente cui sono state conferite le funzioni relative la Pianificazione Urbanistica, la Partecipazione alla Pianificazione Territoriale di livello sovracomunale, la gestione dell'attività edilizia residenziale del COMUNE DI FAENZA secondo la Convenzione del 28 dicembre 2015 rep. 340), autorizzato a questo atto in nome e per conto dell'Unione della Romagna Faentina in virtù della sua qualifica, dei poteri a lui derivanti dallo statuto del Comune, dal decreto del Presidente dell'Unione della Romagna Faentina n. ____/____ (ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000) e dalla deliberazione n. 27 del 10 marzo 2016 della Giunta dell'Unione della Romagna Faentina, ed in conformità alla deliberazione di G.C. del Comune di Faenza n. ____ del ____ già esecutiva;

e dall'altra parte:

la società IMMOBILIARE D.M.U. s.r.l. (di seguito denominata "Soggetto attuatore"), con sede a _____, C.F. / Partita IVA _____, nella persona di _____, in qualità di _____;

Premesso:

- I)** che la società IMMOBILIARE D.M.U. s.r.l., di seguito indicata come "Soggetto attuatore", è proprietaria di un appezzamento di terreno posto in Comune di Faenza, distinto al Catasto Terreni al foglio n. 102, particelle 437, 439, 441, 443, 517, di superficie catastale complessiva pari a mq. 63.428 (interno al perimetro di SIO di cui al successivo punto IV), e dell'area distinta al Catasto Terreni al foglio n. 102, particella 446, di superficie catastale pari a mq. 1.806 (esterna al perimetro di SIO), terreni identificati nella planimetria catastale "**Allegato A**", parte integrante del presente atto;
- II)** che la parte dei terreni sopra citati interni al perimetro di SIO risultano

individuati dal vigente RUE di Faenza come "Ambiti sottoposti a POC" regolamentati dall'art. 32.5, la cui norma prevede che, in assenza di tale strumento urbanistico, valgano le norme del previgente PRG del Comune di Faenza e della Scheda normativa di attuazione n. 160 "AREA QUARANTA";

- III)** 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].*";
- IV)** che con deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Faenza n. 100 del 29/03/2007 è stato approvato lo SCHEMA DI INQUADRAMENTO OPERATIVO (S.I.O.) per la Scheda di PRG n. 160 "AREA QUARANTA", che definisce le principali scelte determinanti l'assetto del comparto residenziale e delle aree da cedere per servizi;
- V)** che la società IMMOBILIARE D.M.U. s.r.l., ha presentato in prima istanza in data 24/12/2021, prott. URF 105401 del 24/12/2021 e successivi, un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) (Piano particolareggiato di Iniziativa Privata) per l'attuazione delle previsioni del progetto e delle opere di urbanizzazione dell'intera area in proprietà allo scopo di utilizzare i terreni per insediamenti di tipo prevalentemente residenziale, nel rispetto di quanto previsto nel SIO sopraccitato;
- VI)** 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 e l'assetto generale del comparto;

Elaborati

SF-1	Stato attuale. Estratto catastale, stralcio PRG, stralcio SIO			
SF-2	Stato di fatto. Vincoli			
SF-3	Stato di fatto. Rilievo topografico			
UR-1 2.2	Progetto Urbanistico Planimetria generale			
UR-2 2.2	Progetto Urbanistico Plan. della zona res. (nord)			
UR-3 2.2	Progetto Urbanistico Plan. della zona a parco (sud)			
UR-4 2.2	Progetto Urbanistico Assetto funzionale e d'uso. Superfici e regime dei suoli			
UR-5 2.2	Progetto Urbanistico Rendering e fotoinserimento ambientale			
ED-1	Progetto Edilizio Unità minime di intervento 1 e 2			

ED-2	Progetto Edilizio Unità minime di intervento 3 e 4			
ED-3	Progetto Edilizio Unità minime di intervento 5 e 6			
ED-4	Progetto Edilizio Abaco delle Tipologie			
ME-1 2.2	Progetto Impianti Idraulici e Meccanici Rete GAS. Plan. Gen.			
ME-2 2.2	Progetto Impianti Idraulici e Meccanici Rete ACQUA. Planimetria generale			
ME-3 2.2	Progetto Impianti Idraulici e Meccanici Rete ROMAGNA ACQUE. Planimetria generale con prescrizioni			
ME-4 2.2	Progetto Impianti Idraulici e Meccanici Rete di Telerisc.			
FO-1° 2.2	Progetto Fognature Rete Acque Bianche. Plan.generale			
FO-1b 2.2	Progetto Fognature Rete Acque Bianche. Profili			
FO-2 2.2	Progetto Fognature Rete Acque Nere. Plan. Gen. e profili			
EL1 2.2	Progetto Impianti Elettrici Rete MT			
EL2	Progetto Impianti Elettrici Cabine e part.			
EL3 2.2	Progetto Impianti Rete Telecom			
EL4 2.2	Progetto Impianti Elettrici Rete Illuminaz. Pubbl.			
EL5 2.2	Progetto Impianti Elettrici Rete Illumin. Pubbl. Particolari			
EL6 2.2	Progetto Impianti Elettrici Rete Fibre			

RT 2.2	Relazione Tecnica			
RG 2.2	Relazione Geologica			
RCM 2.2	Relazione Computo Metrico Relazione Finanziaria			
SC 2.2	Schema di Convenzione			
FOR 2.2	Progetto Fognature. Relazione Tecnica. Rel. sulla Lamin. Calcoli Idraulici			
RE 2.2	Relazione Rete Enel			
RFO 2.2	Relazione Fibre Ottiche			
FO 2.2	Relazione Illumin. Pubblica			
RRT 2.2	Relazione Rete			
ACU 2.2	VALUTAZIONE PREL. DI COMPAT. ACUSTICA			
VAL 2.2	VALSAT Area Quaranta			
SNT2.2	Sintesi non Tecnica			

che il progetto è stato sottoposto al parere dei seguenti enti ed uffici che hanno rilasciato i seguenti pareri:

- **ARPAE:** parere Prot. del
- **AUSL-Servizio Igiene Pubblica:** parere Prot. del
- **Consorzio di Bonifica:** parere Prot. del
- **SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO:** parere Prot. del
- **ROMAGNA ACQUE:** parere Prot. del
- **HERA:** parere Prot. n° del
- **E-DISTRIBUZIONE SPA:** parere Prot. del
- **Italgas:** parere _____ del
- **TIM:** parere tecnico n. del
- **Unione Romagna Faentina - Settore Polizia Municipale - Segnaletica:** Prot. n° del : Parere favorevole con prescrizioni;
- **Unione Romagna Faentina - Settore Lavori Pubblici:**
Prot. n° del: Parere
Prot. n° del: Parere
Prot. n° del: Parere
- **Unione Romagna Faentina - Servizio Sviluppo Economico, Mobilità e Smart City _____ ;**
- **Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP) dell'URF:** seduta n. 8 del 05/04/2024 (prot. URF 39490 del 11/04/2024) parere favorevole condizionato;
- **Tavolo Tecnico Intersettoriale delle Politiche Comunali per la Sicurezza Urbana del Comune di Faenza:** seduta in data __/__/__ (prot. URF _____ del __/__/__) _____;
- **PROVINCIA DI RAVENNA ATTO DEL PRESIDENTE N. ____ DEL __/04/2024:** Declaratoria senza osservazioni ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e s.m.i. - Espressione di parere ai sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000 e s.m.i. - Espressione di parere ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008 e s.m.i. (prot. URF _____ del __/__/2024).

Considerato

VII) che l'area interessata dalle opere di urbanizzazione necessarie per dare piena attuazione al comparto, è stata progettata in base alle prescrizioni generali del P.R.G. 96 e successive varianti e della Scheda di PRG n. 160, in base all'approvato Schema di Inquadramento Operativo (SIO), oltre che alle vigenti disposizioni legislative e regolamentari, secondo le seguenti risultanze riportate graficamente nella planimetria "**Allegato B**" parte integrante e sostanziale del presente atto:

- Superficie territoriale di intervento Tot. mq. 63.428 circa

così suddivisa:

AREE PRIVATE

- Superficie aree private mq. 24.016 circa
- Superficie viabilità e parcheggi privati ad uso pubblico mq. 4.469 circa
- per cui le aree private ammontano a mq. 28.485 circa

AREE PUBBLICHE

- Superficie a parcheggi pubblici mq. 2.648 circa
- Superficie a verde pubblico mq. 24.034 circa
- di cui mq. 4.268 circa a bacino di laminazione
- Superficie a viabilità pubblica carrabile e ciclo-pedonale mq. 8.261 circa
- per cui le aree pubbliche da cedere ammontano a mq. 34.943 circa

Inoltre sarà oggetto di cessione come area pubblica, parte a verde pubblico e parte a viabilità, l'area distinta al Catasto Terreni al foglio n. 102, particella 446, di superficie catastale pari a mq. 1.806 esterna al perimetro di SIO.

Fermo restando le quantità minime di aree pubbliche sopra indicate, in fase attuativa dovrà essere individuata un'adeguata soluzione per le schermature acustiche, per cui i valori sopra riportati potranno subire variazioni senza modificare la presente convenzione.

- VIII)** L'esecuzione delle opere avviene a totale carico del Soggetto attuatore con un impegno economico, derivante dal computo metrico relativo alle aree pubbliche, in prima ipotesi fissato pari ad € 3.350.042,43 (compresa IVA 10%) con l'esplicita condizione di provvedere all'aggiornamento così come richiesto nei pareri del Settore Lavori Pubblici di cui da ultimo prot. URF 41353 del 17/04/2024, ai fini del rilascio del permesso di costruire delle urbanizzazioni. Per il rilascio del Permesso di costruire delle urbanizzazioni dovrà essere integrata la garanzia prestata nell'eventualità che l'importo che sarà validato dal Settore Lavori Pubblici sia superiore.
- IX)** Che la superficie del verde, dei parcheggi pubblici, viabilità e similari, 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 degli enti competenti, con Permesso di Costruire, senza quindi modificare la presente Convenzione. Detti elaborati dovranno comunque essere allegati alla pratica di collaudo. La società IMMOBILIARE D.M.U. s.r.l. si impegna anche in nome e per conto dei futuri acquirenti, a chiedere eventuali modifiche e/o varianti non sostanziali alle aree ed opere di urbanizzazione.
- X)** Che eventuali cambi d'uso potranno essere autorizzati con PERMESSO DI COSTRUIRE e/o altro provvedimento amministrativo vigente senza

modificare il PUA e la presente convenzione a condizione che venga accertata la dotazione necessaria di standard; tali variazioni dovranno comunque essere riportate in una variante finale da presentarsi all'atto del collaudo;

- XI)** che relativamente al rischio idraulico, è previsto il convogliamento delle acque meteoriche del comparto, nell'area adibita a bacino di laminazione posta all'interno dell'area a verde pubblico eccedente la quota di standard di legge. 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 del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale espresso in data 11/04/2024 prot. 6145 (prot. URF 40348 del 15/04/2024), si compone dei seguenti allegati: _____;
- XII)** che il Soggetto attuatore, oltre alle opere pubbliche previste all'interno del comparto, deve realizzare alcune opere di collegamento e connessione (viarie, a verde, a parcheggio, ecc.) immediatamente esterne al perimetro del SIO, sia sull'area distinta al Catasto Terreni al foglio n. 102, particella 446 (che verrà conseguentemente ceduta), sia su aree già di proprietà dell'Amministrazione Comunale.
- XIII)** Che l'importo dei lavori di urbanizzazione descritti ai punti precedenti e riconosciuti a scomputo degli oneri di urbanizzazione, è inferiore alla soglia comunitaria e, come tale, soggetto all'applicazione dell'art. 16 comma 2 bis del D.P.R. 380/2001 e quindi non soggetto al D. Lgs. n. 36/2023 Art. 50.
- XIV)** Che il Soggetto attuatore provvederà, per sé medesimo e/o per i suoi aventi causa, alla presentazione alla stipula del presente atto della garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa (agenzia assicurativa riconosciuta a livello nazionale) a prima e semplice richiesta e con la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, per un importo di Euro 3.350.042,43 (compresa IVA 10%) per la realizzazione delle opere d'urbanizzazione previste dagli elaborati di progetto, corrispondenti al 100% dell'importo dei valori risultante dal computo metrico con l'esplicita condizione di provvedere all'aggiornamento così come richiesto nei pareri del Settore Lavori Pubblici di cui da ultimo prot. URF 41353 del 17/04/2024, ai fini del rilascio del permesso di costruire delle urbanizzazioni. Per il rilascio del Permesso di costruire delle urbanizzazioni dovrà essere integrata la garanzia prestata nell'eventualità che l'importo che sarà validato dal Settore Lavori Pubblici sia superiore;
- XV)** che in fase di progettazione all'interno di ogni singolo lotto dovrà essere rispettato il disposto di cui agli artt. 26.3 e 26.4 della Tav. P2 del RUE vigente;
- XVI)** 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

affinchè le convenzioni urbanistiche contengano *"tempi certi ed il più possibile ravvicinati"* per l'attuazione delle previsioni, *"a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti per l'esecuzione dell'intero strumento, allo scopo di assicurare l'immediato avvio e l'attuazione degli interventi"*, in rapporto alla rilevanza e complessità degli interventi da regolamentare;

XVII) 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;

Vista la deliberazione di Giunta Comunale del Comune di Faenza n. _____ del _____ di approvazione dello schema della presente convenzione, sottoscritta per preventiva accettazione dal Soggetto attuatore;

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

tra i suddetti componenti, nelle loro spiegate vesti si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 - Le premesse e quanto riportato nelle considerazioni è da ritenersi ad ogni effetto di legge parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2 - La società IMMOBILIARE D.M.U. s.r.l. - Soggetto attuatore - si obbliga per sé e/o propri aventi causa, nel rispetto delle specifiche riportate nel "Considerato", ad assumere integralmente a proprio carico gli oneri relativi all'esecuzione delle OPERE DI URBANIZZAZIONE riguardanti il terreno in oggetto e relativi alla realizzazione dei servizi di seguito elencati, i quali dovranno essere eseguiti in base ai dettati e dettagli costruttivi indicati nelle planimetrie allegate ai progetti che si considerano parte integrante e sostanziale della presente convenzione e riguardanti:

- a) tracciato stradale, parcheggi, piste ciclabili, aiuole;
- b) rete acquedotto;
- c) rete gasdotto;
- d) fognatura acque bianche e bacino di laminazione;
- e) fognatura acque nere;
- f) rete di elettrificazione e relative cabine di trasformazione;
- g) rete illuminazione pubblica;
- h) rete telefonica;

- i) rete cablaggio fibre ottiche;
- j) aree verdi.

Art. 3 - Tutte le opere elencate nel precedente Art. 2, dovranno essere eseguite secondo le tavole di progetto elencate al punto VI) della premessa e nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni riportate all'Art. 2 precedente, nonché in base alle indicazioni assunte dal Settore Lavori Pubblici della Unione della Romagna Faentina e da quanto disposto dal "Disciplinare delle Norme di Carattere Generale per gli interventi di urbanizzazione" approvato con atto di C.C. n. 4353/232 del 30.04.1975, integrato con atto di C.C. n° 779/89 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.

Sono escluse le opere per le schermature acustiche per cui dovrà essere individuata un'adeguata soluzione prima del rilascio del permesso di costruire delle urbanizzazioni.

Il Soggetto attuatore si impegna per sé e/o propri aventi causa ad eseguire, a norma di legge, gli scarichi civili dei propri insediamenti ed i necessari allacciamenti alle infrastrutture pubbliche (rete elettrica, rete gas, rete telefonica, acquedotto, fognature, ecc.). Il Soggetto attuatore riconosce al Comune di Faenza la facoltà di richiedere in corso d'opera, modifiche od integrazioni non sostanziali delle opere di urbanizzazione.

Art. 4 - Il Soggetto attuatore si impegna e si obbliga per sé e/o propri aventi causa a cedere gratuitamente al Comune di Faenza e senza alcun onere per lo stesso, successivamente all'avvenuta approvazione del collaudo, le aree e le opere di urbanizzazione e le aree pubbliche previste dal PUA. Più precisamente le aree destinate ad attrezzature pubbliche sono così distinte: ("**Allegato B**"):

- Superficie a parcheggi pubblici mq. 2.648 circa
 - Superficie a verde pubblico mq. 24.034 circa
di cui mq. 4.268 circa a bacino di laminazione
 - Superficie a viabilità pubblica carrabile e ciclo-pedonale mq. 8.261 circa
- per cui le aree pubbliche da cedere ammontano a mq. 34.943 circa

Inoltre sarà oggetto di cessione come area pubblica, parte a verde pubblico e parte a viabilità, l'area distinta al Catasto Terreni al foglio n. 102, particella 446, di superficie catastale pari a mq. 1.806 esterna al perimetro di SIO.

Fermo restando le quantità minime di aree pubbliche sopra indicate, in fase attuativa dovrà essere individuata un'adeguata soluzione per le schermature acustiche, per cui i valori sopra riportati potranno subire variazioni senza modificare la presente convenzione.

Le superfici delle aree pubbliche come precedentemente identificate, potranno subire modificazioni finalizzate ad una migliore organizzazione degli spazi e ad

un più razionale utilizzo di tutte le aree senza che venga comunque alterato il rapporto complessivo tra le aree pubbliche e le aree private. 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 con Permesso di Costruire, senza quindi modificare la presente Convenzione. Detti elaborati dovranno comunque essere allegati alla pratica di collaudo. La società IMMOBILIARE D.M.U. s.r.l. si impegna anche in nome e per conto degli altri lottizzanti e futuri acquirenti, a chiedere eventuali modifiche e/o varianti non sostanziali alle aree ed opere di urbanizzazione.

Le aree pubbliche sopra elencate saranno cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale e senza alcun onere per il Comune di Faenza, successivamente all'avvenuta realizzazione e al relativo collaudo secondo la seguente classificazione a Demanio/Patrimonio indisponibile in base a quanto stabilito dal Servizio Patrimonio dell'Unione della Romagna Faentina.

Art. 5 – Il Soggetto attuatore si impegna e si obbliga per sé e/o propri aventi causa, a riconoscere tutte le eventuali servitù, impegni ed obblighi che risultino riportati sulle tavole di progetto e nelle note trasmesse dagli enti erogatori dei servizi. Questo adempimento sarà assolto, senza alcun onere per l'Amministrazione, attraverso la presentazione, prima del collaudo, dei relativi atti trascritti sia a carico delle aree private (viabilità e parcheggi di uso pubblico) che delle aree pubbliche.

Art. 6 - Il Soggetto attuatore si impegna per sé e/o propri aventi causa alla riparazione, gestione e manutenzione degli apparati tecnici di pretrattamento, adduzione e deflusso delle acque, comprese le condotte, i pozzetti ed i trattamenti di decantazione del bacino di laminazione localizzato in area pubblica eccedente lo standard di legge. Tale bacino dovrà essere interessato da un regolamento condominiale che definisca gli impegni per la corretta gestione, manutenzione e riparazione di tutto il sistema di adduzione e deflusso delle acque meteoriche.

Art. 7 – Il Soggetto attuatore si impegna per sé e/o propri aventi causa ad assumere a proprio carico gli oneri di manutenzione e gestione di tutte le opere private di uso pubblico (parcheggio e viabilità connessa), compresi i relativi servizi con l'obbligo di mantenere tali aree agibili ed utilizzabili dal pubblico.

Art. 8 - A garanzia di tutti gli obblighi assunti e descritti nella presente convenzione il Soggetto attuatore, per sé e/o propri aventi causa, deposita presso l'Unione della Romagna Faentina, all'atto di stipulazione della presente convenzione, regolare fidejussione bancaria e/o assicurativa a prima e semplice richiesta e con la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, per un importo pari al 100% dell'importo riferito alle opere risultanti dal computo metrico aree pubbliche pari ad € 3.350.042,43 (compresa IVA 10%) a garanzia del costo integrale delle opere. Tale fidejussione di € 3.350.042,43 dovrà rimanere valida ed operante fino alla data di stipulazione dell'atto di cessione gratuita delle aree pubbliche di cui al

precedente Art. 4 e la costituzione delle servitù di cui all'Art. 5.

Detta garanzia fidejussoria potrà essere escussa dal Comune di Faenza in caso di mancata esecuzione delle opere di cui all'Art. 2, in caso di inadempienza dei termini di cui al successivo Art. 14 in caso di esecuzione di opere non collaudabili, mancata cessione delle aree e nel caso di mancato rispetto di ogni ulteriore obbligo previsto dal presente atto. Tale fideiussione potrà essere ridotta una sola volta per il 50% (cinquanta per cento) dell'importo, dietro richiesta del Soggetto attuatore, a seguito della realizzazione di almeno il 50% (cinquanta per cento) delle opere previste in progetto, previa attestazione sullo stato di corretta esecuzione dei lavori da parte del collaudatore nominato (rif.to Art. 10 successivo), da verificare da parte dei competenti uffici dell'URF su richiesta del Soggetto attuatore.

Detta garanzia fideiussoria è stata rilasciata da impresa bancaria/assicurativa che risponde ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del D.Lgs. n. 385/1993, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del D.Lgs. 58/1998 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

La garanzia fideiussoria prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro trenta giorni a semplice richiesta scritta dell'Ente garantito.

La garanzia deve permanere valida ed operante fino alla stipula dell'atto di cessione gratuita delle aree pubbliche all'Amministrazione Comunale e verrà svincolata solo a seguito di apposita lettera di svincolo da parte dell'Ente garantito.

Il mancato pagamento del premio non potrà essere opposto in nessun caso all'Ente garantito.

Per qualsiasi controversia che possa sorgere tra Società/Soggetto attuatore ed Ente Garantito è competente l'Autorità Giudiziaria Ordinaria del luogo dove lo stesso ha sede.

In caso di subentro rispetto agli obblighi assunti dal privato con la presente convenzione, il Soggetto subentrante dovrà presentare una nuova fideiussione a sè intestata, avente requisiti analoghi a quella prestata ai fini della stipula della convenzione stessa. In alternativa, potrà fornire espressa documentazione in cui si attesti che l'Ente garante delle fideiussioni è a conoscenza del subentro nella convenzione del nuovo soggetto e che le clausole precedentemente concordate varranno anche per quest'ultimo.

Art. 9 - Il Soggetto attuatore, si impegna per sé e propri aventi causa alla riparazione, gestione, custodia e manutenzione del verde pubblico per la durata di tre anni dall'avvenuto collaudo favorevole delle opere, garantendo tale adempimento con fidejussione bancaria o assicurativa a prima richiesta e con esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale, di importo pari al 50% del valore delle opere per la realizzazione del verde, secondo quanto previsto dal disciplinare del verde pubblico, pari quindi ad €

398.704,93 (compreso IVA 10%). In alternativa alla garanzia fideiussoria, il Soggetto attuatore potrà presentare apposito contratto con operatore nel settore, avente durata di almeno tre anni, dalla data del collaudo, preventivamente validato dal competente Servizio del Settore LLPP dell'URF.

Art. 10 – Il collaudo delle opere d'urbanizzazione sarà effettuato anche in corso d'opera da un libero professionista abilitato che sarà incaricato dall'Amministrazione e scelto collegialmente tra la stessa e 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. Le spese professionali ed ogni altro onere per il collaudo, sono a carico del Soggetto Attuatore. La nomina dovrà comunque avvenire in tempi utili anche in riferimento alla modalità del collaudo in corso d'opera.

Come da parere del Settore Lavori Pubblici, nelle zone adibite a viabilità e parcheggi pubblici o ad uso pubblico dovranno essere effettuate n. 6 prove di carico su piastra diam. 300 mm, prima della realizzazione del binder e il valore minimo richiesto dovrà essere MD superiore a 800 daN/cm² nell'intervallo $\sigma = 1.50 - 2.50$ daN/cm².

Art. 11 - Fino alla data della cessione gratuita successiva all'avvenuto collaudo, la gestione, la manutenzione e la custodia di tutte le opere restano a carico del Soggetto attuatore e/o propri aventi causa. Le strade possono essere aperte al transito anche prima della cessione al Comune di Faenza, limitatamente alla necessità del Soggetto attuatore ma senza alcuna responsabilità ed oneri per l'Amministrazione Comunale, con l'obbligo di installare un'adeguata segnaletica, concordata con il Comando della Polizia Municipale, al fine di limitare il transito ai soli residenti.

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

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

Art. 12 - Il Soggetto Attuatore si impegna ad eseguire nell'area interessata dal PUA, prima dell'esecuzione delle opere relative al primo Permesso di Costruire, sondaggi archeologici della profondità di almeno -1,50 m dall'attuale piano di campagna; laddove le previsioni progettuali prevederanno scavi a profondità maggiori, i sondaggi dovranno raggiungere la quota di fondo scavo necessaria per i previsti lavori. L'esecuzione delle sopradescritte opere di archeologia preventiva sarà attuata da operatori archeologi specializzati, come da

prescrizioni della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio delle Province di Ravenna Forlì-Cesena e Rimini prot. 0002815-P del 22/02/2024, prot. URF 19907 del 23/02/2024.

L'assolvimento delle prescrizioni di tutela archeologica dovrà essere trasmesso prima dell'inizio lavori che regola l'attuazione delle previsioni del piano, fermo restando che le indagini archeologiche potranno essere regolate e attuate tramite accordi con il funzionario archeologo competente.

Art. 13 – Contestualmente all'inizio dei lavori delle opere previste dal progetto, dovrà essere presentato il certificato rilasciato dal Genio Militare competente in cui si attesta l'avvenuta bonifica da ordigni bellici sull'area di intervento, o quanto meno dovrà essere presentata l'autorizzazione alla bonifica. Il relativo certificato di avvenuta bonifica rilasciato dal Genio Militare competente, che attesta l'avvenuta bonifica da ordigni bellici sull'area di intervento, verrà depositato dal soggetto attuatore ai fini del collaudo delle opere pubbliche.

Art. 14 – Ferme restando le sanzioni previste dalle vigenti disposizioni normative in materia urbanistica ed edilizia, per ogni altra singola inosservanza a quanto riportato nella presente convenzione, la società Soggetto attuatore presenta fidejussione bancaria o assicurativa a prima richiesta e con esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale di importo pari a € 335.004,24 che corrisponde al 10% dell'importo complessivo di cui al precedente Art. 8. Tale fidejussione viene emessa a garanzia del mancato rispetto degli impegni assunti nel presente atto, secondo le seguenti percentuali:

- 5% (€ 167.502,12) per mancata cessione delle aree pubbliche;
- 2% (€ 67.000,85) per mancata formalizzazione dell'uso pubblico di aree per viabilità e parcheggio;
- 3 % (€ 100.501,27) per mancato rispetto di ogni altro obbligo previsto dal presente atto.

Art. 15 - L'attuazione del presente progetto urbanistico dovrà avvenire nel rispetto delle modalità previste dal PUA, che avrà validità 10 anni a partire dalla data di trascrizione della presente Convenzione, a mezzo della quale sono stabiliti i seguenti tempi e modalità:

- le opere di urbanizzazione devono essere realizzate nei termini di validità del relativo Permesso di Costruire con possibilità di una unica proroga, fermo restando che la loro cessione al Comune deve avvenire entro 5 anni dalla trascrizione della convenzione, salvo ritardi non imputabili alla parte privata, salvo penale così come specificato all'art. 14;
- l'attuazione degli interventi edilizi, mediante presentazione dei titoli abilitativi necessari ed inizio dei lavori, entro i termini di validità di 10 anni della convenzione a pena di decadenza.

Art. 16 - 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

30/10/2019, è previsto l'obbligo della rendicontazione finale delle spese sostenute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione; tale documentazione, su indicazione dell'Area Lavori Pubblici deve includere: SAL, libretto misure, registro di contabilità.

Qualora l'accertamento dell'effettiva spesa sostenuta dal soggetto attuatore, determinata dalla rendicontazione sopra indicata, determini un importo diverso da quello sopra stabilito si procederà a conguaglio mediante versamento del soggetto attuatore al Comune, in caso di importo inferiore, nessun rimborso sarà dovuto al Soggetto attuatore in caso di importo superiore. I rapporti di conguaglio avverranno unicamente tra il Comune ed il soggetto attuatore firmatario della presente, o suo diretto avente causa, senza interessare gli effettivi utilizzatori dei lotti edificabili intestatari dei titoli abilitativi edilizi.

Per agevolare il rilascio dei singoli titoli edilizi occorre presentare, al rilascio del titolo edilizio delle urbanizzazioni, un apposito elaborato che definisca per ciascun lotto un importo massimo di scomputo da individuarsi con un criterio a scelta del Soggetto Attuatore e che complessivamente non potrà superare l'importo delle opere a scomputo.

Si specifica inoltre che gli utilizzatori dei lotti edificabili, intestatari dei titoli abilitativi edilizi, qualora l'importo degli oneri dovuti per il rilascio degli stessi, in relazione alle voci U1 e U2, risultasse superiore all'importo indicato nella tabella, saranno tenuti a versare la differenza risultante al rilascio dei titoli abilitativi sulla base delle tabelle parametriche vigenti. Nessun rimborso sarà dovuto agli intestatari dei suddetti titoli abilitativi qualora gli oneri calcolati al loro rilascio risultasse inferiore ai valori indicati nella tabella.

Art. 17 - Negli atti di trasferimento di proprietà delle aree e delle unità immobiliari comprese nelle aree di intervento dovrà essere espressamente richiamata, a farne parte integrante, la presente Convenzione e pertanto le sue prescrizioni dovranno espressamente essere trascritte presso i registri immobiliari.

Art. 18 - Il sottoscritto Soggetto Attuatore dichiara di conoscere e di accettare la clausola risolutiva espressa che prevede la risoluzione immediata ed automatica della presente convenzione qualora dovessero essere comunicate dalla Prefettura, successivamente alla stipula della presente convenzione, informazioni interdittive antimafia di cui all'art. 84, comma 3, del D.L.gs n. 159/2011 con riferimento al sottoscritto Soggetto attuatore.

Art. 19 - Ogni spesa relativa al presente atto, come ogni altra incombenza fiscale, se ed in quanto dovuta, sono a totale carico del Soggetto attuatore.

Art. 20 - Qualunque controversia relativa al presente Atto sarà sottoposta all'esclusiva competenza del Foro di Ravenna.

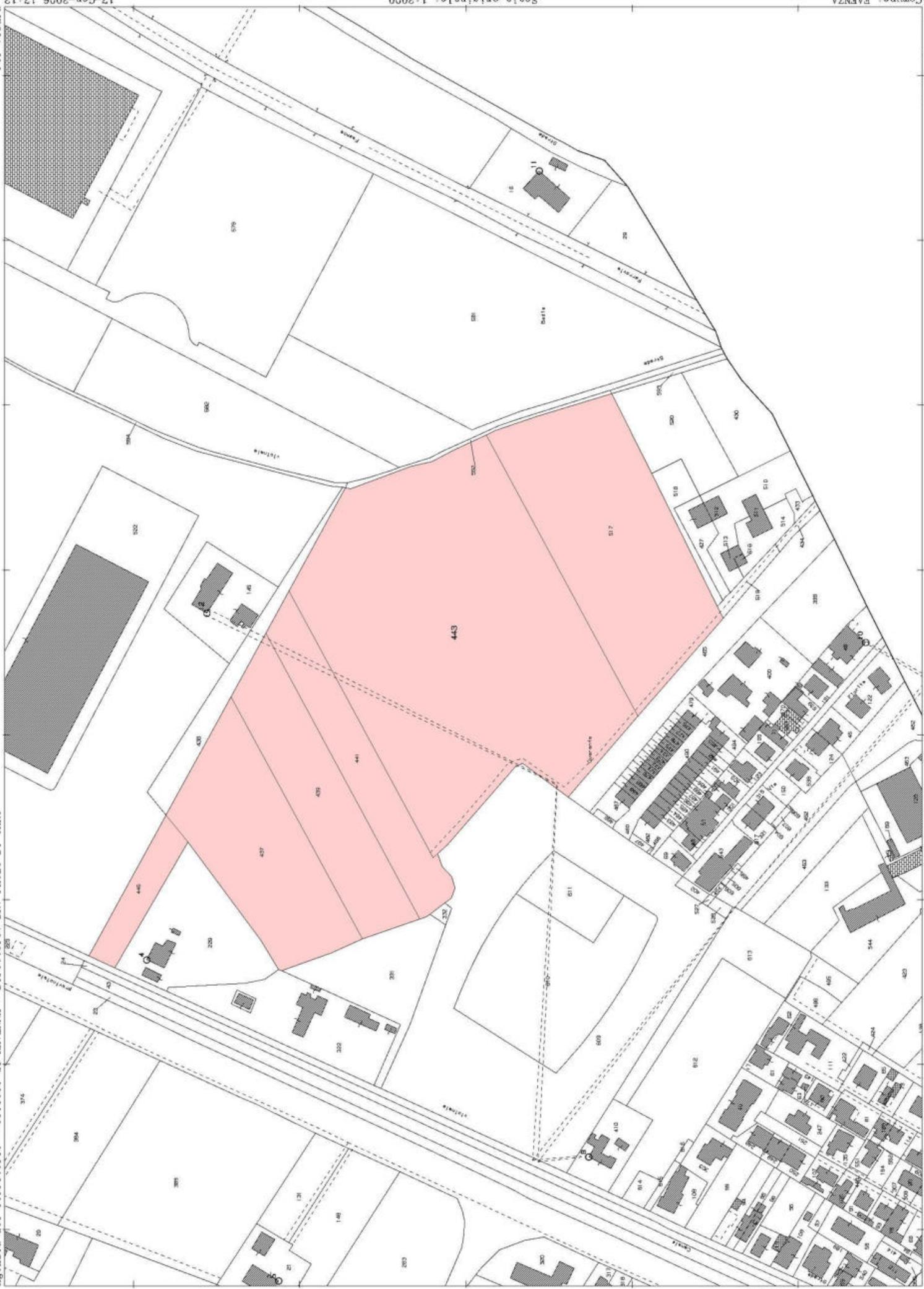
Allegato A – planimetria catastale con individuata l'area di proprietà

Allegato B – identificazione e quantificazione delle aree pubbliche, private di uso pubblico e private

ALLEGATO "A"

Agenzia del Territorio - Ufficio di RAVENNA - Direttore: DR. PAOLO DI CARO

Per Visura



N=25700

E=11100

Particella: 443

AREA PUBBLICA PER URBANIZZAZIONI
PRIMARIE E SECONDARIE DA REALIZZARE
E CEDERE (FUORI PERIMETRO S.I.O.)
SUPERFICIE mq. 625

AREA DA CEDERE PER VERDE PUBBLICO
(FUORI PERIMETRO S.I.O.)
SUPERFICIE mq. 1.186

AREA PUBBLICA PER URBANIZZAZIONI
PRIMARIE E SECONDARIE DA REALIZZARE
E CEDERE (ENTRO PERIMETRO S.I.O.)
SUPERFICIE mq. 1.127

AREA PRIVATA DI USO PUBBLICO PER
PIAZZA PEDONALE E PARCHEGGI IN
AGGIUNTA AI PERTINENZIALI (ENTRO
PERIMETRO S.I.O.)
SUPERFICIE mq. 2.689

UNITA' MINIMA DI INTERVENTO: 6
DESTINAZIONE:
RESIDENZA
SUPERFICIE mq. 4.235

AREA PRIVATA DI USO PUBBLICO PER
PARCHEGGI IN AGGIUNTA AI
PERTINENZIALI (ENTRO PERIMETRO
S.I.O.)
SUPERFICIE mq. 1.780

UNITA' MINIMA DI INTERVENTO: 1
DESTINAZIONE: RESIDENZA
SUP. FONDIARIA: mq. 3.523

UNITA' MINIMA DI INTERVENTO: 4
DESTINAZIONE: RESIDENZA
SUP. FONDIARIA: mq. 3.964

UNITA' MINIMA DI INTERVENTO: 5
DESTINAZIONE: RESIDENZA
SUP. FONDIARIA: mq. 4.360

UNITA' MINIMA DI INTERVENTO: 2
DESTINAZIONE: RESIDENZA
SUP. FONDIARIA: mq. 4.990

UNITA' MINIMA DI INTERVENTO: 3
DESTINAZIONE: RESIDENZA
SUP. FONDIARIA: mq. 2.944

AREA PUBBLICA PER URBANIZZAZIONI
PRIMARIE E SECONDARIE DA REALIZZARE
E CEDERE (ENTRO PERIMETRO S.I.O.)
SUPERFICIE mq. 9772

AREA PUBBLICA PER URBANIZZAZIONI
PRIMARIE E SECONDARIE DA REALIZZARE
E CEDERE (ENTRO PERIMETRO S.I.O.)
SUPERFICIE mq. 4.268

AREA PUBBLICA PER URBANIZZAZIONI
PRIMARIE E SECONDARIE DA REALIZZARE
E CEDERE (ENTRO PERIMETRO S.I.O.)
SUPERFICIE mq. 19.766

LEGENDA

- PERIMETRO S.I.O.
- PERIMETRO AREE PRIVATE
- PERIMETRO AREE PRIVATE DI USO PUBBLICO
- PERIMETRO AREE PUBBLICHE

LEGENDA

- PERIMETRO S.I.O.
- AREE PRIVATE 24.016 mq
- AREE PRIVATE DI USO PUBBLICO 4.469 mq
- AREE PUBBLICHE 34.943 mq