

# CONVENZIONE

## PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO SCHEDA RUE A.2 "AREA DI VIA BIASOLA – VIA CIMABUE" – SUB AREA "A" ACCORDO URBANISTICO IN CORSO

(Convenzione redatta ai fini ed agli effetti dell'Art.28 bis del DPR 380/01 e s.m.i.)

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

**"UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA"** con sede in Faenza (Ra) alla Piazza del Popolo n.31, Codice Fiscale 90028320399, Partita I.V.A. 02517640393, in persona di NONNI ENNIO, nato a Faenza il 28 settembre 1954, in qualità di Dirigente del Settore Territorio, 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.24 del 28 dicembre 2017 (ai sensi dell'Art.107 del D.Lgs n.267/2000);

e dall'altra parte:

la società **"MORENA FAENZA s.r.l."** con sede in Castel Bolognese (Ra), Via Emilia Levante n.398, codice fiscale, Partita I.V.A. e numero d'iscrizione al Registro Imprese di Ravenna 02595690393, in persona di CAMURANI LUCIANO, nato a Modigliana (Fc) il 10 agosto 1952, in qualità di legale rappresentante,

e

il Sig. **GADDONI VILLIAM** (C.F. GDDVLM56S26D458Q) nato a Faenza (Ra) il 26/11/1956, residente in Faenza (Ra), Via Lapi n.121,

di seguito indicati come "Ditta Lottizzante";

### ***Premesso:***

- I) che con riferimento alla planimetria "Allegato A" parte integrante del presente atto la Ditta Lottizzante è comproprietaria del terreno posto in Comune di Faenza (Ra), Via Biasola – Via Cimabue, distinto al Catasto Terreni di Faenza al foglio 115 con particelle 672, 692, 215, 690 e 691 il tutto per una superficie catastale complessiva di mq. 11.770 (undicimilasettecentosettanta) e con superficie reale di circa mq. 11.466 (undicimilaquattrocentosessantasei);
- II) che in data 25/06/2012 (prot.Comune di Faenza n. 10868) i precedenti proprietari Sig.ri Gaddoni Pasquale, Gaddoni Villiam e Gordini Norma hanno firmato con il Comune di Faenza un "Accordo Urbanistico con privati (ai sensi dell'Art.18 della L.R. 20/2000 e s.m.i.) per la Scheda di PRG n.80 Area di Via Piero della Francesca 2 – sub ambito A2", a definizione degli impegni tra le parti in sede di attuazione dell'intervento;
- III) che in base alla scheda "Accordo Urbanistico A2 – Area di Via Biasola-Via Cimabue" la superficie territoriale da trasferire al Comune di Faenza risulta di mq.4.400;
- IV) che i terreni sopracitati risultano individuati nel vigente RUE del Comune di Faenza dalla Scheda Progetto A.2 "Accordo Urbanistico A2 – Area di Via Biasola-Via Cimabue" come "Sub Area A", avente una superficie reale complessiva di circa mq.11.466 con destinazione residenziale;
- V) che la Ditta lottizzante è pervenuta nella determinazione di presentare attraverso la richiesta di Permesso di Costruire prot.URF n.45542 del 19/12/2016 un Progetto Unitario per le opere di urbanizzazione dell'area denominata "Sub area A", allo scopo di utilizzare il terreno di

proprietà per insediamenti di tipo residenziale;

- VI) Che il suddetto progetto e' comprensivo, oltre che della presente convenzione, anche degli elaborati di seguito elencati:

<b>Tav. 1</b>	<b>Stato di fatto: planimetria dell'area con rilievo fotografico ed altimetrico, planimetria catastale (scala 1:500).</b>
<b>Tav. 2</b>	<b>Stato di progetto: inquadramento normativo, planimetria dei lotti (scala 1:500)</b>
<b>Tav. 3.1</b>	<b>Stato di progetto: progetto utenze Enel, Telecom, Italgas (scala 1:500)</b>
<b>Tav. 3.2</b>	<b>Stato di progetto: progetto utenze Hera - rete idrica (scala 1:500)</b>
<b>Tav. 3.3</b>	<b>Stato di progetto: progetto utenze Hera - rete fognature bianche e nere (scala 1:500)</b>
<b>Tav. 3.4</b>	<b>Stato di progetto: progetto reti utenze Hera (bacino di laminazione) (scala 1:500)</b>
<b>Tav.4</b>	<b>Stato di progetto: viabilità e parcheggi pubblici, illuminazione pubblica, verde pubblico (scala 1:500).</b>
<b>Tav.5.1</b>	<b>Stato di fatto-di progetto: Sezioni A-A' e B-B' con rilievo altimetrico (scala 1:1000-1:200)</b>
<b>Tav.5.2</b>	<b>Stato di progetto: definizione degli obiettivi di qualità dei lotti (scala 1:500).</b>
<b>Tav.5.3</b>	<b>Stato di progetto: definizione delle finiture esterne comuni ai fabbricati (scala 1:500-1:50-1:25).</b>
<b>Tav. 5.4</b>	<b>Stato di progetto: accessibilità delle aree da cedere ai sensi Legge 13/89 e D.M.236/89</b>
<b>Tav. 6</b>	<b>Relazione illustrativa.</b>
<b>Tav. 6.1</b>	<b>Relazione finiture e materiali esterni</b>
<b>Tav. 7</b>	<b>Relazione fotografica</b>
<b>Tav. 8</b>	<b>Computo metrico estimativo</b>

In merito alle Tavole 5.1-5.2-5.3-5.4 si precisa che il disegno relativo ai fabbricati ivi rappresentate, nonché le relative aree di pertinenza, è meramente indicativo e non vincolante per i singoli e successivi P.d.C.

- VII) Che il progetto è stato sottoposto al parere dei seguenti organi comunali e non:

- a) **HERA:** approvazione progetto esecutivo acquedotto civile e fognature Prot.n. 0120862 del 10/11/2016.
- b) **Enel:** parere n. DIS-07/10/2016 – 0624193 in data 07/10/2016;
- c) **Italgas Reti:** parere n.16284DEF0270 in data 10/10/2016;
- d) **Telecom:** verbale sopralluogo del 20/10/2016 n.PNL058974 del 05/05/2016 per allaccio;
- e) **Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale:** Parere Prot. n° 5050 del 29/06/2017: Parere favorevole;
- f) **Unione Romagna Faentina - Settore Polizia Municipale – Segnaletica:** Prot. n° 76258 del 20/12/2017: Parere favorevole con prescrizioni;
- g) **Unione Romagna Faentina - Settore Affari generali – Toponomastica:** Prot. n° ..... del .....: Parere .....

h) **Unione Romagna Faentina - Settore Lavori Pubblici:** Prot. n° ..... del .....:  
Parere .....

**Considerato**

VIII) che l'area interessata dalle opere di urbanizzazione necessarie per dare piena attuazione del Comparto, è stata progettata in base alle prescrizioni del RUE vigente del Comune di Faenza ed in particolare alla Scheda Progetto A.2 - Accordo Urbanistico in corso "Area di Via Biasola-Via Cimabue", oltre che alle vigenti disposizioni legislative e regolamentari, secondo le seguenti risultanze riportate graficamente nella planimetria "**allegato A**":

- Superficie di intervento	mq.	11.466	circa
così suddivisa:			
- Superficie delle aree private	mq.	7.066	circa
- Superficie a parcheggi pubblici	mq.	455	circa
- Superficie a verde pubblico	mq.	3.495	circa
- Superficie a viabilità pubblica carrabile e ciclo pedonale	mq.	450	circa
per cui le aree pubbliche ammontano a circa	mq.	4.400.	

IX) che le superfici delle aree private nonché quelle delle aree pubbliche come precedentemente identificate, potranno subire lievi modificazioni finalizzate ad una migliore organizzazione degli spazi e ad un più razionale utilizzo di tutte le aree, oppure ad adeguamento degli impianti, senza modificare la presente Convenzione. Tali modifiche potranno essere valutate ed approvate con Permesso di Costruire e/o altro provvedimento amministrativo vigente. La Ditta Lottizzante 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 l'esecuzione di queste opere avviene a totale carico del Lottizzante con un impegno economico derivante dal computo metrico estimativo (Tav.8) che risulta pari a € 105.216,77 (compresa IVA 10%);

XI) che fermi restando i limiti delle destinazioni d'uso fissati dal RUE vigente di Faenza ed in specifico dalla norme della Scheda Progetto A.2, sono consentite modifiche di destinazione d'uso con Permesso di Costruire e/o altro provvedimento amministrativo vigente, senza modificare la presente Convenzione, a condizione che vengano verificate le dotazioni di parcheggio e/o altri spazi di uso pubblico. Le variazioni dovranno comunque essere riportate in una variante finale da presentarsi all'atto del collaudo;

XII) che in fase di progettazione all'interno di ogni singolo lotto dovrà essere rispettato il disposto di cui al RUE vigente del Comune di Faenza alla Tav.P2 art.26.3.c e Tav.P5 art.41 e dovrà essere previsto un sistema di raccolta delle acque meteoriche, con possibilità di una riutilizzo per usi non pregiati;

XIII) che la Ditta Lottizzante provvederà, per sé medesima e per i suoi aventi causa, alla congiunta presentazione 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 105.216,77 (compresa IVA 10%) per la realizzazione delle opere d'urbanizzazione previste dagli elaborati di Progetto Unitario, corrispondenti al 100% dell'importo dei valori risultante dal computo metrico (Tav.8) vistato dal Settore Lavori Pubblici in data ..... (prot.n.....);

XIV) 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 privata. La manutenzione e riparazione degli apparati d'adduzione e deflusso delle acque meteoriche nonché dell'area verde è di gestione privata. Lo studio idraulico sottoposto al parere di Hera espresso in data 10/11/2016 e al parere del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale in data (prot.n.5050 del 29/06/2017) si compone dei seguenti allegati:  
Tav.n. 3.2 – Stato di progetto: progetto utenze Hera (rete idrica) scala 1:500;

- Tav.n. 3.3 – Stato di progetto: progetto utenze Hera (rete fognature bianche e nere) scala 1:500);  
Tav.n. 3.4 – Stato di progetto: progetto utenze Hera (bacino di laminazione) scala 1:500;  
XV) Che l'importo dei lavori di urbanizzazione primaria descritti al punto precedente e riconosciuti a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, è inferiore alla soglia comunitaria e, come tale, soggetto all'applicazione dell'art. 122, c. 8, del D. Lgs n. 163/2006 e s.m. e i.

### **TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO**

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

- Art.1** Quanto precedentemente evidenziato costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;
- Art.2** La Ditta lottizzante si obbliga per sé e/o propri aventi causa, nel rispetto delle specifiche riportate nel "considerato", ed in conformità all'Accordo con i privati sottoscritto in data 25/06/2012 (Prot. Comune di Faenza n.10868) ad assumere integralmente a proprio carico gli oneri relativi all'esecuzione delle OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA 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 negli elaborati di progetto e riguardanti:
- a) tracciato stradale, parcheggi, pista ciclabile, aiuole;
  - b) rete acquedotto;
  - c) rete gasdotto;
  - d) fognatura acque bianche;
  - e) fognatura acque nere;
  - f) rete di elettrificazione e Enel;
  - g) rete illuminazione pubblica;
  - h) rete telefonica;
  - i) aree verdi;
  - j) sminamento dell'area d'intervento.
- Art.3** Tutte le opere elencate nel precedente art.2 e nel successivo art.4 dovranno essere eseguite secondo le tavole di progetto elencate al punto VI della premessa e nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni sopra riportate, nonché in base alle indicazioni assunte dall'Ufficio Tecnico e da quanto disposto dal "Disciplinare delle Norme di Carattere Generale" approvato con atto di C.C. n. 789/89 del 30.01.1986, integrato con atto di Consiglio Comunale n. 3040/123 del 05.05.1997, che la Ditta Lottizzante dichiara di ben conoscere ed approvare come fosse qui allegato.
- La Ditta Lottizzante si impegna per sé e/o propri aventi causa ad eseguire, relativamente agli scarichi civili dei propri insediamenti, a norma di legge, i necessari allacciamenti alle infrastrutture pubbliche (Enel, Italgas, Telecom, acquedotto, fognature, ecc..). La Ditta lottizzante riconosce all'Unione Romagna Faentina la facoltà di richiedere in corso d'opera, modifiche o integrazioni non sostanziali delle opere di urbanizzazione.
- Art. 4** La Ditta lottizzante 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 primaria e le aree pubbliche richieste dalla scheda. Più precisamente le aree destinate a spazi e attrezzature pubbliche sono pari a circa mq. 4.400 così distinti (riferimento planimetrico allegato "A"):
- mq. 905 circa di parcheggi e pertinenza
  - mq. 3.495 circa di verde pubblico.

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:

- Demanio: mq.905
- Patrimonio: mq.3.495

- Art. 5** La Ditta Lottizzante si impegna per sé e/o propri aventi causa alla riparazione, gestione a manutenzione degli apparati tecnici di pretrattamento, adduzione e deflusso delle acque, comprese le condotte, i pozzetti, i trattamenti di decantazione del bacino di laminazione.  
La Ditta Lottizzante si impegna per sé e/o propri aventi causa alla riparazione, gestione, custodia e manutenzione del verde pubblico per la durata di due anni dall'avvenuto collaudo delle opere, garantendo tale adempimento con fideiussione bancaria o assicurativa (agenzia assicurativa riconosciuta a livello nazionale) a prima richiesta e con esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale di Euro 12.391,31 (50% importo realizzazione verde pubblico) secondo quanto previsto dal disciplinare del verde pubblico.
- Art. 6** A garanzia di tutti gli obblighi assunti e descritti nella presente convenzione la Ditta lottizzante, per sé e/o propri aventi causa, deposita presso l'Amministrazione Comunale, all'atto di stipulazione della presente Convenzione, fideiussione 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, di un importo complessivo di € 105.216,77 a garanzia del costo integrale delle seguenti opere:  
1) opere di urbanizzazione all'interno del comparto Euro 105.216,77 compresa IVA 10%  
La fideiussione dovrà espressamente prevedere la rinuncia alle eccezioni di cui all'art. 1945 del Codice Civile.  
Tale fideiussione di Euro 105.216,77 dovrà rimanere valida ed operante fino alla data di stipulazione dell'atto di cessione gratuita dell'area pubblica di cui al precedente art.4.  
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.  
La fideiussione potrà essere ridotta una sola volta per il 50% dell'importo a seguito della realizzazione di almeno il 50% delle opere previste in progetto, da verificare da parte dei competenti uffici comunali su richiesta dei lottizzanti. Il restante 50% potrà essere ulteriormente ridotto al 10% in sede di collaudo favorevole per garantire le sanzioni previste all'art. 10.  
Successivamente al collaudo si potrà procedere ad ulteriori riduzioni nel rispetto di quanto previsto all'art. 17.
- Art. 7** Il collaudo delle suddette opere d'urbanizzazione sarà effettuato anche in corso d'opera da un libero professionista abilitato (collaudatore esterno) 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.  
Fino alla data della citata cessione gratuita successiva all'avvenuto collaudo, la gestione, la manutenzione e la custodia di tutte le opere restano a carico della Ditta Lottizzante e/o propri aventi causa. L'impianto di illuminazione pubblica installato nelle aree pubbliche di nuova lottizzazione, durante il periodo transitorio prima del collaudo e della relativa consegna al Comune-HERA, potrà essere attivato con oneri e costi di alimentazioni a carico dei lottizzanti e senza alcuna responsabilità ed oneri per l'Amministrazione. 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 pre-esistenti.  
Contestualmente alla inizio lavori dovrà essere presentato il certificato rilasciato dal Genio Militare competente, in cui si attesta l'avvenuta bonifica da ordigni bellici sull'area oggetto d'intervento. Il Soggetto Attuatore si fa carico altresì della bonifica bellica sul lotto di mq.1000 posto sulla Via Cimabue di proprietà comunale.
- Art. 8** Le aree pubbliche e le opere pubbliche di cui al precedenti artt.2, 3 e 4, potranno subire lievi modifiche finalizzate ad una migliore organizzazione progettuale e/o adeguamento degli impianti; tali modifiche saranno da approvarsi con la sola variazione del Permesso di

Costruire e/o altro provvedimento vigente al momento della trasformazione senza modificare la presente Convenzione, purchè queste varianti non incidano negativamente sulla quantità di standard approvato. Dette variazioni dovranno comunque essere riportate negli elaborati del Progetto Unitario ed allegati alla pratica di collaudo finale.

**Art. 9** Fermo restando la potenzialità edificatoria complessiva, la sagoma di massimo ingombro e le altezze massime assegnate attraverso il Progetto Unitario sono consentiti: l'accorpamento di lotti limitrofi, lo spostamento di passi carrai e la modifica delle quote di volume assegnate ai singoli lotti tramite la sola variazione del Permesso di Costruire e/o altro provvedimento vigente al momento della trasformazione, senza modificare la presente Convenzione. Nel caso di trasferimento di volume da un lotto all'altro il Permesso di Costruire e/o altro provvedimento dovrà essere presentato a firma dei soli proprietari dei lotti interessati dalle modifiche. La Ditta lottizzante 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.

**Art.10** Sulle aree destinate a verde privato (invaso) e a viabilità privata (strada e parcheggi privati) come individuati dagli elaborati progettuali allegati, la Ditta Lottizzante e/o propri aventi causa dovrà costituire servitù perenne di pubblico passaggio e uso anche a favore degli Enti istituzionali operanti nell'impianistica e nei servizi, riconoscendo altresì che tali spazi non saranno trasferiti alla proprietà pubblica. La manutenzione ordinaria e straordinaria su tali aree e relativi impianti sarà presa in carico dal Condominio che dovrà obbligatoriamente essere costituito da tutti i proprietari in relazione alla potenzialità edificatoria o altro parametro. Sulle suddette aree non potranno quindi essere posti manufatti o quant'altro possa impedire l'uso al quale sono destinati.

**Art.11** Il Comune di Faenza si impegna sin da ora:

- a mettere a disposizione del Lottizzante le aree di sua proprietà necessarie per la realizzazione delle opere. Ogni responsabilità derivante dalla realizzazione delle opere anche per eventuale responsabilità civile verso terzi per danni a cose o a persone, è a totale carico del soggetto attuatore, il quale si impegna a mantenere totalmente indenne il Comune di Faenza da qualsiasi richiesta anche risarcitoria. Il Soggetto attuatore si impegna e si obbliga per sé e per i propri aventi causa all'esecuzione dei lavori suddetti nel rispetto delle norme di sicurezza e di tutela dei lavoratori anche in campo previdenziale. Per le opere di competenza (strade, verde pubblico e segnaletica) da realizzare in aree comunali (aree pubbliche) va formalizzato tra il Settore Lavori Pubblici dell'Unione Romagna Faentina e la Direzione Lavori, prima dell'esecuzione dei lavori, un apposito verbale di consegna delle superfici interessate dagli interventi stessi.

**Art.12** La Ditta Lottizzante si impegna per se e/o per propri aventi causa :

- a riconoscere tutte le servitù, impegni ed obblighi che conseguono al progetto, nelle note trasmesse dagli enti erogatori di servizi, quelle derivanti dalla normativa generale di RUE e da quella specifica del Progetto Unitario. Questo adempimento sarà assolto, senza alcun onere per l'Amministrazione, attraverso la presentazione, prima del collaudo, dei relativi atti trascritti sia a carico dei lotti privati che delle aree pubbliche;
- a riconoscere all'Unione Romagna Faentina la facoltà di richiedere in corso d'opera modifiche e/o integrazioni non sostanziali delle opere di urbanizzazione;
- a riconoscere che tutte le opere che saranno realizzate su area di proprietà comunale, successivamente all'avvenuta approvazione del collaudo, diverranno, senza alcun onere per il Comune di Faenza, di esclusiva proprietà comunale rinunciando ora per allora ad accampare diritti o richieste di ogni genere.
- a mantenere in maniera decorosa eventuali lotti privati che rimarranno ineditati, garantendo lo sfalcio dell'erba, l'assenza di eventuali materiali edili da destinare a discarica speciale, ecc....

**Art.13** L'attuazione del presente progetto urbanistico dovrà avvenire nel rispetto delle modalità previste dal Progetto Unitario che avrà validità di **10 anni** a partire dalla data di trascrizione della presente Convenzione, a mezzo della quale sono stabiliti i seguenti tempi e modalità nel rispetto del Progetto Unitario:

- a) l'attuazione delle opere pubbliche dovrà completarsi entro il termine di validità del relativo Permesso di Costruire (3 anni dalla data del rilascio) ed eventuali proroghe secondo normativa di legge; in ogni caso entro i termini di validità della presente Convenzione, salvo penale così come specificato al successivo art.14;

**Art.14** L'attuazione del presente progetto dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti tempi e modalità:

- a) le agibilità dei singoli edifici potranno essere acquisite anche prima dell'agibilità definitiva e del perfezionamento dell'atto di cessione gratuita delle aree attrezzate al Comune, con le procedure di collaudo di cui alla L.R. n.15/2013 e s.m.i., nel rispetto delle seguenti prescrizioni da dichiarare nel suddetto collaudo:
- 1) all'atto del collaudo art. 10 del DPR 160/2010 e s.s.m. e/o art. 22 LR 31/2002 come modificato dall'art. 50 LR 27/2004 e s.s.m. dovranno essere già realizzate e attivate le opere relative alle dotazioni energetiche (fotovoltaico, schermature, dotazioni impiantistiche, ecc.) nonché gli interventi di tipo ambientale (verde, alberature, superfici permeabili, rivestimenti rampicanti, raccolta e riutilizzo dell'acqua piovana, ecc.);
  - 2) tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate in base al progetto approvato nello stato di avanzamento e con il grado di finitura tali da garantire l'utilizzazione dell'area e delle opere di urbanizzazione in condizioni di completa sicurezza sia per gli abitanti che per gli operatori dei cantieri: a tale fine la Ditta Lottizzante e/o propri aventi causa dovranno adottare in ogni momento tutti gli accorgimenti e le cautele necessarie fino al completamento delle opere di urbanizzazione;
  - 3) l'utilizzo dell'area da parte dei mezzi di cantiere necessari al completamento delle opere di urbanizzazione non dovrà compromettere le agibilità già acquisite dai singoli edifici in ordine a qualsiasi aspetto di sicurezza e benessere ambientale (rumorosità, polveri, fruibilità delle parti comuni, ecc.);
  - 4) sono a totale carico della Ditta lottizzante e/o propri aventi causa le responsabilità e gli oneri, di qualsiasi natura e specie, che derivassero dall'inosservanza delle condizioni di cui alla presente lett. d), senza che la Ditta Lottizzante e/o propri aventi causa possa trarre argomento per avanzare richieste di indennizzo di qualsiasi natura e specie al Comune di Faenza e/o all'Unione Romagna Faentina; la Ditta Lottizzante si impegna per sé e/o propri aventi causa comunque a tenere indenne il Comune di Faenza e/o l'Unione Romagna Faentina da qualsiasi richiesta anche di terzi: per gli obblighi di cui al presente punto, la Ditta Lottizzante si impegna per sé e/o propri aventi causa a dotarsi di idonea polizza assicurativa;
  - 5) Le opere di urbanizzazione dovranno essere completate entro i termini di validità del relativo permesso di costruire; in ogni caso, prima dell'agibilità definitiva dell'ultimo edificio realizzato nel comparto, tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere completamente finite e collaudate e dovranno essere perfezionati i relativi atti di cessione gratuita al Comune.
  - 6) Sono a carico della Ditta Lottizzante tutti gli oneri derivanti dal frazionamento delle aree per opere di urbanizzazione da cedere al Comune;
  - 7) la Ditta Lottizzante, durante tutta la durata dei lavori, fino alla cessione delle aree di urbanizzazione completate in ogni parte e collaudate, si impegna ed obbliga per sé e/o propri aventi causa:
    - a provvedere ad ogni necessaria opera di manutenzione delle strade e di tutti gli altri spazi per servizi pubblici;
    - a dotare l'area destinata alla viabilità e agli altri servizi pubblici della opportuna segnaletica e di ogni altro dispositivo o accorgimento per la fruibilità dell'area in condizioni di completa sicurezza;
    - a regolare convenientemente l'accesso all'area e la circolazione interna;
    - a garantire l'illuminazione e l'accessibilità di tutti i percorsi e degli spazi comunque fruibili dagli abitanti.
- b) Al momento dell'effettivo insediamento degli abitanti residenti, fino alla cessione delle aree pubbliche e della destinazione delle aree ad uso pubblico, la Ditta Lottizzante è obbligata

per sé e/o propri aventi causa ad assicurare, senza alcun onere a carico del Comune e sollevando il gestore dei servizi da ogni responsabilità per eventuali danneggiamenti delle opere di urbanizzazione, l'assolvimento dei seguenti adempimenti:

- 1) garantire l'idonea illuminazione delle aree destinate a servizi pubblici e/o di uso pubblico;
- 2) garantire la manutenzione a perfetta regola d'arte e la pulizia delle aree destinate a servizi pubblici e/o di uso pubblico, compreso lo sfalcio delle aree verdi e lo svuotamento dei cestini portarifiuti.

c) La Ditta Lottizzante e/o propri aventi causa, nel periodo transitorio di cui al punto precedente, deve risarcire i gestori dei servizi degli eventuali danni che derivassero da difetti nell'esecuzione delle opere di urbanizzazioni.

**Art.15** L'importo dei lavori di urbanizzazione primaria descritti al punto precedente e riconosciuti a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, è inferiore alla soglia comunitaria e, come tale, soggetto all'applicazione del D.Lgs n.50/2016 art.36 comma 4.

**Art.16** Ferme restando le sanzioni previste dalle vigenti disposizioni normative in materia urbanistica ed edilizia, per ogni altra inosservanza a quanto riportato nella presente convenzione, la Ditta lottizzante per sé e/o propri aventi causa dovrà corrispondere al Comune, a titolo di penale, una somma rapportata al costo complessivo delle opere la cui esecuzione risulta garantita con la fideiussione di cui all'art. 6, secondo le seguenti percentuali:

- 2 % *(Euro 2.104,34) comunicazione di fine lavori presentata oltre i tempi fissati dal Permesso di Costruire lavori relativo alle opere di urbanizzazione;*
- 5 % *(Euro 5.260,84) mancato rispetto di ogni altro obbligo previsto dal presente atto;*
- 10 % *(Euro 10.521,68) mancata presentazione di richiesta di collaudo definitivo entro 12 mesi dalla data di collaudo con esito non favorevole.*

A garanzia di queste sanzioni viene presentata una fidejussione a prima richiesta e con esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale di Euro 17.886,86 pari a circa il 17% dell'importo complessivo delle opere garantite (art.6) che dovrà rimanere valida ed operante fino a due anni dopo la data di stipulazione dell'atto di cessione gratuita dell'area pubblica di cui al precedente art.4.

La fideiussione potrà essere ridotta una sola volta per il 50% dell'importo a seguito della realizzazione di almeno il 50% delle opere previste in progetto, da verificare da parte dei competenti uffici su richiesta dei lottizzanti. Il restante 50% potrà essere ulteriormente ridotto al 10% in sede di collaudo favorevole per garantire le sanzioni sopra previste e le garanzie di attecchimento per il verde pubblico, e dovrà rimanere valida ed operante fino a **due anni** dopo la data di stipulazione dell'atto di cessione gratuita dell'area pubblica di cui al precedente art.4.

**In caso di collaudo non favorevole la Ditta lottizzante si impegna ed obbliga per sé e/o propri aventi causa, entro un anno dallo stesso, ad effettuare i lavori necessari al fine di presentare la nuova richiesta di collaudo definitivo.**

**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** Ogni spesa relativa al presente atto, come ogni altra incombenza fiscale, se ed in quanto dovuta, sono a totale carico della Ditta Lottizzante.

**Art. 19** Qualunque controversia relativa al presente Atto sarà sottoposta all'esclusiva competenza del Foro di Ravenna.

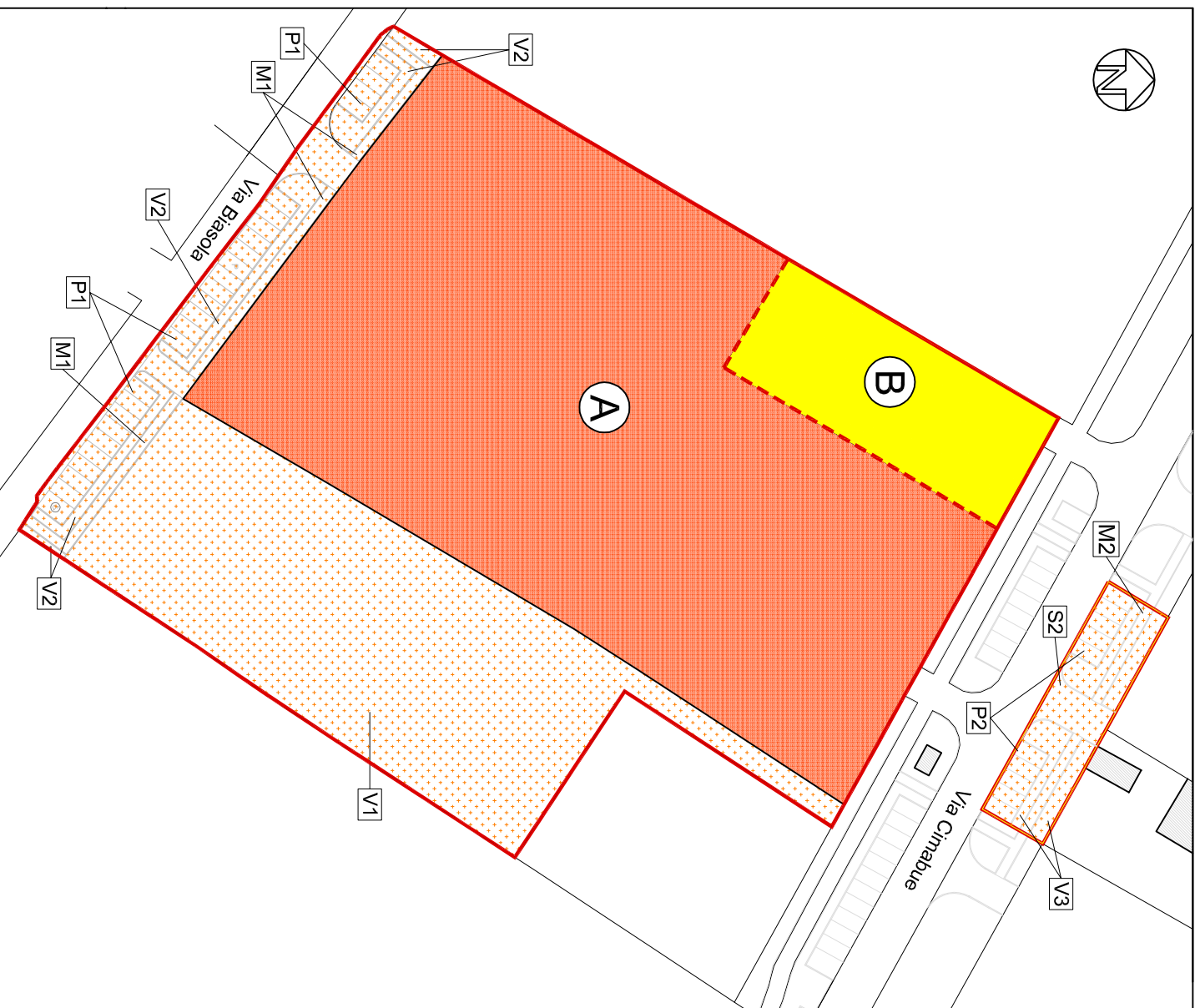
La Ditta lottizzante

L'Unione Romagna Faentina

.....

.....

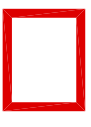
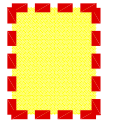
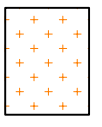
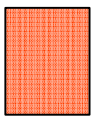




**Allegato "A" alla Convenzione**  
**Definizione standards urbanistici**      **scala 1:1000**

PROGETTO UNITARIO CON CONVENZIONE  
 "AREA DI VIA BIASOLA - VIA CIMABUE"  
 Scheda Progetto A.2 - Accordo urbanistico in corso  
 SUB AREA "A"

**Legenda**

	<b>R.U.E.</b> <u>Accordo Urbanistico A.2</u>	<b>PROGETTO</b> <u>UNITARIO</u>
 Superficie Territoriale complessiva	mq. 12.770	mq. 12.466
 Area già ceduta al Comune di Faenza (sub area B)	mq. 1.000	mq. 1.000
 Standard pubblico (verde, parcheggio, viabilità carrabile e pedonale)	mq. 4.400	mq. 4.400 di cui: V1) area verde .....mq.3030 V2) aiuole Via Biasola.....mq. 261 V3) aiuole Via Cimabue...mq. 204 TOTALE VERDE PUBBLICO      mq.3495 P1) parcheggi Via Biasola.....mq. 329 P2) parcheggi Via Cimabue.....mq. 126 TOTALE PARCHEGGI PUBBLICI      mq. 455 M1) marciapiedi Via Biasola..... mq. 164 M2) marciapiede Via Cimabue... mq. 52 TOTALE MARCIAPIEDI PUBBLICI...mq. 216 S1) allargamento sede stradale e carrai su Via Biasola.....mq. 162 S2) accesso carrajo Via Cimabue...mq. 72 TOTALE VIABILITA' PUBBLICA      mq. 234
 Sup.Fondiarria residua (sub area A)	mq.7.370	mq.7.066
Volume max edificabile di cui:	mq. 14.646	mq. 14.646
- Sub area A	mq. 12.646	mq. 12.646
- Sub area B	mq. 2.000	mq. 2.000
Altezza massima edifici	ml. 9,00	ml. 9,00

Il progettista .....

**d/arch**  
 architettura  
 urbanistica  
 design  
 verde  
 ambiente  
 energetica  
 sicurezza

via Emilia Levante, 398 - 48014 Casali Bolognese (RA) - tel. 0546/653033 - fax. 0546/656253 - P.Iva 01417360391  
 info@studionaluicelli.it

**STUDIO MALUCELLI**  
 ARCHITETTI ASSOCIATI