

**FAENZA – CONVENZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE A
COMPLETAMENTO E MODIFICA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DEL
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA SCHEDE PRG N. 190
“AREA VIA CORNACCHIA (BORGO TULIERO) “**

(Convenzione ai fini ed agli effetti dell’art. 28 bis del DPR 380/01 e s.m.i.
- ex art. 18 LR 47/78, art. 31 LR 20/2000 e smi)

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 i signori:

- **EVANGELISTA LUIGI**, nato a Bari il 05/05/1949, in qualità di legale rappresentante della società **IMMOBILIARE DUE FONTI S.R.L.** con sede in Bari, via Melo n. 205 (C.F. 01618060436);
- **BACCHINI FILIPPO** nato a Lugo (RA) il 25/11/1967, in qualità di legale rappresentante della società **ARCOBALENO IMMOBILIARE S.R.L.** con sede in Faenza (RA), piazza Martiri della Libertà n. 17 (C.F. 02123170397);
- **MORINI MAURIZIO** nato a Faenza (RA) il 23/09/1959, residente a Faenza (RA) in via Cornacchia n. 1, C.F. MRN MRZ 59P23 D458 O;
- **MORINI RITA** nata a Faenza (RA) il 28/05/1955, residente a Faenza (RA) in via Bertoni n. 156, C.F. MRN RTI 55E68 D458 A;
- **RESTA ELDA**, nata a Faenza il 10/08/1925, residente a Faenza (RA) in via Cornacchia n. 1, C.F. RST LDE 25M50 D458 C;

Premesso:

- I) con riferimento alla planimetria “allegato 1” parte integrante del presente atto:
- che la Società **IMMOBILIARE DUE FONTI S.R.L.** è proprietaria del terreno sito a Faenza, località Borgo Tuliero in via Tuliero angolo via Cornacchia distinto al Catasto Terreni di Faenza al Fg. 208, Mapp. 297, 298, 300, 301, 302 ;
 - che la Società **ARCOBALENO IMMOBILIARE S.R.L.** è proprietaria del terreno sito a Faenza, località Borgo Tuliero in via Tuliero angolo via Cornacchia distinto al Catasto Terreni di Faenza al Fg. 208, Mapp. 297, 299, 301;

- che i Sigg. Morini Maurizio, Morini Rita e Resta Elda, sono proprietari del terreno sito a Faenza, località Borgo Tuliero in via Tuliero angolo via Cornacchia distinto al Catasto Terreni di Faenza al Foglio 208, Mappale 231 parte, 277 parte, 296, 297, 299, 301;
- II) Che i terreni sopracitati risultavano destinati dal previgente PRG '96 del Comune di Faenza e successive varianti come individuati dalla Scheda di Attuazione n° 190 "Area di Via Cornacchia (Borgo Tuliero)" Art.19 delle Norme di attuazione "Zone extraurbane di trasformazione e riqualificazione: Zone di trasformazione urbanistica", per una superficie reale complessiva di mq. 17.835 circa con destinazione prevalentemente residenziale;
- III) che la società ARCOBALENO IMMOBILIARE S.R.L. ed i Sigg. Morini Maurizio, Morini Rita e Resta Elda intervengono nel presente atto unicamente quali proprietari dei terreni rientranti nella lottizzazione in oggetto. Tutti gli oneri, gli obblighi e le responsabilità derivanti dal presente atto rimangono a carico della Società IMMOBILIARE DUE FONTI S.R.L. di seguito indicata come "Ditta Lottizzante";
- IV) che con atto di Consiglio comunale di Faenza n. 3455/237 del 27.07.2006 è stato approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa privata Scheda PRG n. 190 "Area di via Cornacchia" in Variante al PRG n. 31 e correlata variazione della delimitazione dei Centri Abitati – Nuovo Codice della Strada – D.Lgs 30.04.92 n°285 – CONTRODEDUZIONE e APPROVAZIONE;
- V) che in data 25.07.2007 è stata stipulata la Convenzione urbanistica n. Rep. 43418/11924 notaio Dott. Mario Bergamini, trascritta in data 27.07.2007 al Reg. Gen. 19082, Reg. Part. 11382, sottoscritta dai Sigg. Resta Elda, Morini Maurizio, Morini Rita per il Piano Particolareggiato di iniziativa privata Scheda PRG n. 190 "Area via Cornacchia", e relativo deposito della fideiussione (Atto fideiussione n. 1001200/2009 della Prodige S.C.P.A - Consorzio di Garanzia Collettivo dei Fidi) a garanzia della realizzazione del 100% delle opere di urbanizzazione;
- VI) che in data 19.06.2008 con Prot. Ed. n. 668 del Comune di Faenza, è stato presentato il Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione da parte della ditta proprietaria Società Pantarei S.r.l. anche in qualità di procuratore speciale dei Sig.ri Resta Elda, Morini Maurizio e Morini Rita;
- VII) che in data 29.08.2008 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 135 per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, a cui successivamente sono state apportate alcune modifiche con Denuncia di Inizio Attività (DIA) prot. 1013 del 20.10.2008 e Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) prot. 46307 del 15.12.2011 (fasc. n. 2011/23);
- VIII) che è stata acquisita la relativa Autorizzazione Paesaggistica del 11/12/2008 artt. 146 e 159 del D.Lgs. 42/2004 per il P.d.C. n. 135/2008 e DIA (Prot. Ed. n. 668 del 19/06/2008 e Prot. Ed. n. 1013 del 20/10/2008);
- IX) che in data 27.08.2009 è stato dato l'inizio lavori delle opere di urbanizzazione autorizzate con P.d.C. n. 135/2008. La fine lavori, è stata più volte prorogata ed il titolo è scaduto in data 29.08.2017 senza che i lavori siano stati completati;
- X) che con Atto n.11 del 31.03.2015 il Consiglio della Unione della Romagna Faentina ha approvato il RUE del Comune di Faenza che disciplina l'area in oggetto come

Art. 11.3 "Aree oggetto di strumenti attuativi " e Art. 2.3 "Perimetro del centro urbano";

- XI) che in data 18.01.2017 (Prot. URF n. 2945) è stato presentato un Permesso di Costruire a completamento delle opere di urbanizzazione da parte della Società Immobiliare Due Fonti S.r.l. , Morini Maurizio, Morini Rita, Società Arcobaleno Immobiliare e Resta Elda ;
- XII) che in data 6.02.2018 (Prot. URF n. 7921) è stato presentato da parte della Società Immobiliare Due Fonti S.r.l., Morini Maurizio, Morini Rita e Resta Elda, un Permesso di Costruire convenzionato ai sensi del art. 28 bis del DPR 380/2001, integrato in ultimo in data 23.01.2019, a completamento e apportante modifiche alle opere di urbanizzazione, riguardanti prevalentemente la laminazione acque del comparto che nella nuova versione viene prevista nell'area a verde in eccedenza rispetto lo standard di legge, al posto delle vasche sotto strada previste nel progetto precedente, in base alle possibilità riconosciute dal previgente PRG 96 e dal vigente RUE 2015;
- XIII) che in data 23.02.2018 (Prot. URF n. 12257) è stata presentata richiesta di archiviazione del P.d.C. richiesto con Prot. URF. 2945/2017 di cui al punto XI) ;
- XIV) che la presente Convenzione sostituisce a tutti gli effetti di legge l'atto citato al precedente punto V), come adeguata nell'ambito del presente P.d.C. convenzionato (prot. 7921/2018), pertanto tutti i vincoli e i patti in esso elencati, con la sottoscrizione del presente atto, sono da intendersi superati, in quanto assolti, o riproposti nel presente atto ed in esso ridefiniti;
- XV) Che il progetto del Permesso di Costruire convenzionato è comprensivo, oltre che della presente convenzione, anche degli elaborati di seguito elencati (prot. 36610/2018 e 50860/2018):

Tav. B1	STATO LEGITTIMO	PROGETTO COMPARTO - ESTRATTO RUE - ESTRATTO DI MAPPA - PLANIMETRIA GENERALE - PROFILI ALTIMETRICI- TIPOLOGIE COSTRUTTIVE
Tav. B2	STATO LEGITTIMO	STRADA E PARCHEGGIO PUBBLICO (S1 E P)
Tav. B3	STATO LEGITTIMO	STRADA PRIVATA (S2)
Tav. B4	STATO LEGITTIMO	AREA VERDE PUBBLICO (V)
Tav. B5	STATO LEGITTIMO	TOMBINAMENTO FOSSO
Tav. B6	STATO LEGITTIMO	RECINZIONI
Tav. B7	STATO LEGITTIMO	SEGNALETICA E TOPONOMASTICA
Tav. C1	STATO LEGITTIMO	RETE DISTRIBUZIONE GAS METANO
Tav. C2	STATO LEGITTIMO	RETE DISTRIBUZIONE ENEL
Tav. C3	STATO LEGITTIMO	RETE DISTRIBUZIONE TELEFONICA
Tav. C4	STATO LEGITTIMO	ILLUMINAZIONE PUBBLICA
Tav. C5	STATO LEGITTIMO	RETE DISTRIBUZIONE IDRICA
Tav. C6	STATO LEGITTIMO	IMPIANTI TECNOLOGICI- RETE FOGNARIA
Tav. C7	STATO LEGITTIMO	IMPIANTI TECNOLOGICI - SERVITÙ DI PASSAGGIO - PLANIMETRIA
Tav. B1	PROGETTO	PROGETTO COMPARTO - PLANIMETRIA GENERALE - PLANIMETRIA - PROFILI ALTIMETRICI - TIPOLOGIE COSTRUTTIVE
Tav. B2	PROGETTO	STRADA E PARCHEGGIO PUBBLICO (S1 E P)
Tav. B3	PROGETTO	STRADA PRIVATA (S2)
Tav. B4	PROGETTO	AREA VERDE PUBBLICO (V)

Tav. B5	PROGETTO	TOMBINAMENTO FOSSO
Tav. B6	PROGETTO	RECINZIONI
Tav. B7	PROGETTO	SEGNALETICA E TOPONOMASTICA
Tav. C1	PROGETTO	RETE DISTRIBUZIONE GAS METANO
Tav. C2	PROGETTO	RETE DISTRIBUZIONE ENEL
Tav. C3	PROGETTO	RETE DISTRIBUZIONE TELEFONICA
Tav. C4	PROGETTO	ILLUMINAZIONE PUBBLICA
Tav. C5	PROGETTO	RETE DISTRIBUZIONE IDRICA
Tav. C6	PROGETTO	RETE FOGNARIA - PLANIMETRIA
Tav. C6.1	PROGETTO	RETE FOGNARIA - RELAZIONE TECNICA
Tav. C7	PROGETTO	IMPIANTI TECNOLOGICI - SERVITÙ DI PASSAGGIO - PLANIMETRIA
Tav. D1	PROGETTO	RELAZIONE TECNICA
Tav. D2	PROGETTO	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

XVI) che a seguito dell'approvazione degli elaborati al punto XV) precedente, la documentazione costitutiva del Piano Particolareggiato di iniziativa privata Scheda PRG n. 190 "Area via Cornacchia" risulterà composta dai seguenti elaborati:

		PROT
Tav. A1	STATO LEGITTIMO: ESTRATTO DI PRG, ESTRATTO DI MAPPA, PLANIMETRIA GENERALE	7921/2018
Tav. A2	STATO LEGITTIMO: PLANIMETRIA GENERALE, SEZIONI ALTIMETRICHE	7921/2018
Tav. A3	STATO LEGITTIMO: RELAZIONE FOTOGRAFICA	7921/2018
Tav. A4	STATO LEGITTIMO: INDAGINE GEOLOGICA E TECNICA	7921/2018 EX PROT.EDIL. 763/2004
Tav. A5	STUDIO PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO	7921/2018 EX PROT.EDIL. 763/2004
Tav. B1_prog *	PROGETTO COMPARTO - PLANIMETRIA GENERALE - PLANIMETRIA - PROFILI ALTIMETRICI - TIPOLOGIE COSTRUTTIVE	36610/2018
Tav. B2_prog *	STRADA E PARCHEGGIO PUBBLICO (S1 E P)	36610/2018
Tav. B3_prog *	STRADA PRIVATA (S2)	36610/2018
Tav. B4_prog *	AREA VERDE PUBBLICO (V)	36610/2018
Tav. B5_prog *	TOMBINAMENTO FOSSO	36610/2018
Tav. B6_prog *	RECINZIONI	36610/2018
Tav. B7_prog *	SEGNALETICA E TOPONOMASTICA	36610/2018
Tav. C1_prog *	RETE DISTRIBUZIONE GAS METANO	36610/2018
Tav. C2_prog *	RETE DISTRIBUZIONE ENEL	36610/2018
Tav. C3_prog *	RETE DISTRIBUZIONE TELEFONICA	36610/2018
Tav. C4_prog *	ILLUMINAZIONE PUBBLICA - PLANIMETRIA - PARTICOLARI COSTRUTTIVI	50860/2018
	RELAZIONE ILLUMINOTECNICA (MAGGIO 2018)	50860/2018
Tav. C5_prog *	RETE DISTRIBUZIONE IDRICA	36610/2018
Tav. C6_prog *	RETE FOGNARIA - PLANIMETRIA	36610/2018
Tav. C6.1_prog *	RETE FOGNARIA - RELAZIONE TECNICA	36610/2018
Tav. C7_prog *	IMPIANTI TECNOLOGICI - SERVITÙ DI PASSAGGIO - PLANIMETRIA	36610/2018
Tav. D1_prog *	RELAZIONE TECNICA	36610/2018
Tav. D2_prog *	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO	36610/2018

* elaborati progettuali aggiornati con il Permesso di Costruire convenzionato, ai sensi del DPR 380/01 art. 28 bis, (con Prot. 7921/2018 , Prot. 36610/2018 e Prot. 50860/2018).

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

- per il Piano particolareggiato approvato con atto di C.C. Faenza n. 3455/237 del 27.07.2006 :

- **Italgas**: parere favorevole in data 23 giugno 2004 Prot. n. 04175 ITG 0787;
- **Telecom**: parere favorevole in data 26 agosto 2004 Prot. NSR2 Ravenna -PN AC391;
- **HERA Imola Faenza s.r.l.** – Reti acquedotto, rete fognarie acque meteoriche e acque reflue, illuminazione pubblica: parere favorevole con prescrizioni tecnico/esecutive Prot. 24588/04 del 09/08/2004 (DR/RPC/AGI/Nfb-Faenza);
- **Enel**: parere favorevole in data 06 settembre 2004 Prot. n. ERM/P2004051904;
- **Settore Polizia Municipale – Segnaletica**: parere favorevole in data 10/07/2006;
- **Servizio Affari generali – Numerazione civica**: parere favorevole in data 10/07/2006;
- **A.U.S.L.**: parere favorevole espresso con Prot. n. 2416-IPFA del 11.01.2006;
- **ARPA**: parere favorevole espresso con Prot. n. PGRA/2006/7439 del 13/07/2006;
- **Settore Lavori Pubblici**: parere con prescrizioni in data 11/10/05 – con successiva nota del 22/07/06 il Settore ha verificato l'adeguamento delle nuove tavole a tutte le prescrizioni;
- **Consiglio Circostrizionale Centro Sud**: parere favorevole con considerazioni espresso nella seduta del 19 dicembre 2005 Prot. 5672/54;
- **Provincia di Ravenna**: parere favorevole (Deliberazione Giunta Provinciale n. 254 del 23.06.2006) alle seguenti condizioni:
Per quanto espresso dal Settore Ambiente e Suolo si ravvisa la necessità di riportare nella Scheda Normativa inerente l' area in esame le raccomandazioni contenute nella relazione geologica tecnica nel capitolo "conclusioni".
- **Commissione Consigliare Assetto del Territorio**: parere favorevole espresso nella seduta del 25.15.2005 (adozione) e del 11.07.2006 (approvazione);
- **Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio**: parere favorevole espresso nella seduta del 20/07/2006, con la precisazione che sul lato verso la pista ciclabile gli edifici dovranno uscire da terra solo per due piani, sulla base di quanto risulta rappresentato negli elaborati. In fase di rilascio dei singoli Permessi di Costruire sui lotti dovrà essere verificato il rispetto della quota del parcheggio privato di uso pubblico come richiesto all'art. 5.8 delle N.d.A.

- per il P.d.C. convenzionato (presentato con Prot. 7921/2018):

a) **Settore Lavori Pubblici URF**: Prot. n° 53182 del 9.08.2018 Parere favorevole con le seguenti prescrizioni :

- **Servizio Ambiente e Manutenzione Verde**

Parere favorevole, prima di procedere alle piantumazioni si dovrà contattare il Servizio Ambiente per decidere la posizione esatta degli arbusti e degli alberi.

- **Servizio Infrastrutture**

Parere favorevole con le seguenti prescrizioni:

A) nella pista ciclabile all'interno dell'area verde devono essere previste delle aperture nel cordolo di contenimento della pista al fine di garantire il deflusso dell'acqua piovana verso

l'area verde; Occorre concordare con il Servizio Infrastrutture la tipologia delle aperture ed il sistema di smaltimento delle acque piovane;

B) i parcheggi devono avere una larghezza per ogni posto auto di cm 230.

- Illuminazione pubblica

Parere favorevole con le seguenti prescrizioni:

A) Il collegamento al quadro generale è previsto con interruttore magnetotermico differenziale quadripolare, occorre che venga messo anche un interruttore differenziale puro con le stesse tarature ($I_n=25A$ - $I_{dn}=300mA$) e 3 interruttori automatici magnetotermici Unipolari $I_n= 10A$ curva C;

B) occorre non superare i livelli di illuminamento medio così come da Legge Regionale 19/2003. (non bisogna superare quanto indicato dalle norme UNI). È necessario verificare e condividere con il presente Servizio, le modalità per attenersi alle indicazioni di Legge;

C) occorre usare se possibile corpi illuminanti in classe II se i corpi illuminanti saranno in classe I occorre prevedere per gli stessi la messa a terra.

A fine lavori la ditta esecutrice degli impianti, deve rilasciare:

- dichiarazione di corretto montaggio, secondo la legge 186/68.

- le certificazioni relative alle norme CEI 17-13 o 23-51 per i centralini ed i quadri elettrici costruiti complete di schemi;

- la planimetria in scala 1:500 con lo stato di fatto dei lampioni (tipo, marca e modello, compresa la classe di isolamento e la potenza lampada), del cavidotto, delle formazioni dei cavi (numero e sezione), dei pozzetti, dei quadri, ecc.;

*- la planimetria suddetta su file in formato *.dwg;*

- dichiarazione di conformità dell'installatore ai sensi della direttiva regionale 1732/2015 – allegato H.

Inoltre, solo se l'impianto sarà in classe di isolamento I, prima della messa in tensione degli impianti, la ditta deve eseguirne la verifica secondo quanto prescritto dalle norme CEI 64-8/6.

In particolare, l'impresa dovrà fornire l'esito ed i dati relativi alle prove strumentali di seguito elencate:

- misura della resistenza di isolamento;*
- misura della resistenza di terra o dell'impedenza dell'anello di guasto (se presente impianto di terra comune);*
- prova della continuità dei conduttori di protezione (se presente impianto di terra comune);*
- prova di intervento dell'interruttore differenziale (se necessario).*
- Per ogni notizia necessaria per la realizzazione dell'impianto occorre fare riferimento alle "Norme tecniche generali per la realizzazione degli impianti di pubblica illuminazione nel Comune di Faenza"*

b) **HERA** - Rete Fognature e bacino di laminazione : rinnovo in data 30.12.2016 (Prot. 0137807) del parere favorevole del 21.03.2013 (Prot. n. 0137807) ;

c) **HERA** - Rete Idrica: approvazione progetto esecutivo acquedotto civile Prot.n. 28618 del 16.03.2017 con prescrizioni tecniche.

Considerato

XVIII) Che l'area interessata dalle opere di urbanizzazione necessarie per dare piena attuazione del comparto, è stata progettata in base alle prescrizioni generali del previgente P.R.G. 96 del Comune di Faenza e successive varianti, al Piano particolareggiato in Variante al PRG n. 31 Scheda di attuazione n° 190 "Area di Via Cornacchia (Borgo Tuliero)" approvato nel 2006, al Permesso di Costruire convenzionato (presentato con Prot. 7921/2018) e nelle possibilità riconosciute dal

vigente RUE del Comune di Faenza, oltre che alle vigenti disposizioni legislative e regolamentari, secondo le seguenti risultanze riportate graficamente nella planimetria Allegato “2”:

- Superficie di intervento	mq.17.835	circa
<i>così suddivisa:</i>		
- Superficie delle aree private	mq. 9.913	circa
- Superficie a parcheggi pubblici	mq. 336	circa
- Superficie a verde pubblico attrezzato	mq. 2.464	circa
- Superficie a verde pubblico non attrezzato	mq. 4.662	circa
- Superficie a viabilità pubblica carrabile	mq. 460	circa
per cui le aree pubbliche ammontano a circa	mq. 7.922	circa

- XIX) 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, senza che venga comunque alterato il rapporto complessivo tra le aree pubbliche e le aree private, 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;
- XX) Che fermi restando i limiti delle destinazioni d’uso fissati dal PRG 96 e nel rispetto del Piano Particolareggiato in Variante n. 31 al PRG, approvato con atto di Consiglio comunale di Faenza n. 3455/237 del 27.07.2006, 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 venga accertata la necessaria dotazione di standard. Le variazioni dovranno comunque essere riportate in una variante finale da presentarsi all’atto del collaudo;
- XXI) che in fase di progettazione all’interno di ogni singolo lotto dovrà essere rispettato il disposto di cui all’ art. 26.3.c della Tav.P2 e art.41 della Tav. P5 del RUE vigente del Comune di Faenza e dovrà essere previsto un sistema di raccolta delle acque meteoriche, con possibilità di una riutilizzazione per usi non pregiati;
- XXII) che l’esecuzione delle opere di cui al Permesso di costruire a completamento e modifica delle urbanizzazioni del Piano particolareggiato, avviene a totale carico del lottizzante con un impegno economico derivante dal computo metrico (Tav. D2 Progetto prot.50860/2018) che risulta pari ad €. 69.460,22 (compreso IVA 10%);
- XXIII) che è attualmente in essere la fideiussione presentata nel 2007 a garanzia delle opere di urbanizzazione riferite al Piano particolareggiato (Fideiussione n. 1001200/2009 della Prodiges S.C.P.A.) a prima e semplice richiesta e con la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale per un importo di €. 280.720,00 (compresa IVA 10%) stipulata dalla Ditta Pantarei S.r.l.;
- XXIV) che come da richiesta inoltrata dalla ditta Immobiliare Due Fonti S.r.l. per l’ottenimento della riduzione del 50% dell’importo della fideiussione attualmente in essere, accolta positivamente dal Settore LLPP della Unione Romagna Faentina

(Prot. 62477/2018), la ditta lottizzante ha presentato la fideiussione assicurativa n. BIT001726/000 della società CIG Pannònia Elso Magyar Altalános Biztosító Zrt. a prima e semplice richiesta e con la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale per un importo pari a €. 140.360,00 (compresa IVA 10%) pari al 50% della fideiussione presentata nel 2007;

XXV) che a fronte della presentazione della fideiussione assicurativa n. BIT001726/000 della società CIG Pannònia Elso Magyar Altalános Biztosító Zrt. dell'importo di €. 140.360,00 (compresa IVA 10%) l'Unione della Romagna Faentina si impegna a svincolare al momento della stipula, la fideiussione presentata nel 2007 (Fideiussione n. 1001200/2009 della Prodigè S.C.P.A.) intestata alla Società Pantarei S.r.l.;

XXVI) 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 e riparazione degli apparati d'adduzione e deflusso delle acque meteoriche nonché dell'area verde, è a gestione privata. Lo studio idraulico sottoposto al parere di Hera espresso in data 30.12.2016 prot. 0137807 che richiama il precedente parere del 21.10.2013 prot. 0131179, si compone dei seguenti allegati Tav. C6 Progetto "Rete Fognaria" e C6.1 Progetto "Relazione tecnica" . Il sistema tecnologico per la riduzione del rischio idraulico viene ridefinito nell'ambito del P.d.C. (richiesto con Prot. n. 7921/2018);

XXVII) 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 del D.Lgs n.50/2016 art.36 comma 4.

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

Vista la deliberazione del Consiglio della Unione della Romagna Faentina n.....del.....contenente in allegato lo schema della presente convenzione sottoscritta per preventiva accettazione dalla ditta proprietaria e lottizzante;

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 I Sigg. Morini Maurizio, Morini Rita e Resta Elda, la Società ARCOBALENO IMMOBILIARE S.R.L e la Società IMMOBILIARE DUE FONTI S.R.L., tutti proprietari delle aree in oggetto, si impegnano a rispettare il progetto di Piano particolareggiato ed il Permesso di Costruire convenzionato indicato nelle premesse. La Società IMMOBILIARE DUE FONTI S.R.L., in qualità di ditta lottizzante, 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 alle 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 nelle planimetrie allegate che si considerano parte integrante e sostanziale della presente convenzione e riguardanti:

- a) tracciato stradale e parcheggio
- b) rete acquedotto
- c) rete gasdotto
- d) fognatura acque bianche
- e) fognatura acque nere
- f) bacino di laminazione
- g) rete di elettrificazione e relativa cabina Enel
- h) rete illuminazione
- i) rete telefonica
- l) sminamento dell'area d'intervento

Art. 3 Tutte le opere elencate nel precedente art. 2 dovranno essere eseguite secondo le tavole di progetto elencate al punto XV) della premessa e nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni sopra riportate, 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" 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 alla 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 di PRG 96 n. 190.

Più precisamente le aree destinate a spazi e attrezzature pubbliche sono pari a circa mq. 7.922 così distinti: (riferimento planimetrico Allegato "2"):

- mq. 460 circa di viabilità e pertinenze
- mq. 336 circa di parcheggio pubblico
- mq. 2.464 circa di verde pubblico attrezzato
- mq. 4.662 circa di verde pubblico non attrezzato

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. 796 circa
- Patrimonio: mq. 7.126 circa

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 e 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 per un importo pari al 50% dell'importo totale relativo alla realizzazione del verde pubblico, secondo quanto previsto dal disciplinare del verde pubblico del Settore Lavori Pubblici, la fideiussione è da presentare al collaudo delle opere.

Art. 6 A garanzia di tutti gli obblighi assunti e descritti nella presente convenzione la Ditta Lottizzante o propri aventi causa, presentano la fideiussione assicurativa n. BIT001726/000 della società CIG Pannònia Elso Magyar Altalános Biztosító Zrt , depositata presso l'Amministrazione e relativa alle garanzie per le opere di cui al P.d.C.. n. /2019 per un importo pari ad Euro 140.360,00 (compreso IVA 10%) che corrisponde al 50% del valore della fideiussione iniziale del 2007 e copre oltre il 100% delle opere di urbanizzazione come risultante dal Computo Metrico Tav. D2 vistato dal Settore Lavori Pubblici della Regione della Romagna Faentina (prot.62447 del 25.09.2018).

Tale fideiussione dovrà rimanere valida ed operante fino alla data di stipulazione dell'atto di cessione gratuita delle aree pubbliche di cui al precedente Art. 4, successive al collaudo favorevole. Detta garanzia fideiussoria, che potrà essere escussa dal Comune di Faenza in caso di inadempimenti relativi alla corretta esecuzione delle opere di cui all'Art. 4, dovrà rimanere in essere per ulteriori 2 (due) anni dopo il collaudo, per un importo di €.25.379,92 (compreso IVA 10%), pari al 10% del valore complessivo della fideiussione originaria, a garanzia delle sanzioni previste al successivo Art.12.

Art. 7 Il collaudo delle suddette 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.

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 preesistenti.

Contestualmente all'inizio lavori delle opere di urbanizzazione dovrà essere presentato certificato rilasciato dal Genio Militare competente in cui si attesta l'avvenuta bonifica da ordigni bellici sull'area di intervento.

Art. 8 Le aree pubbliche e le opere pubbliche di cui ai 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. Dette variazioni dovranno comunque essere riportate negli elaborati del Permesso di Costruire ed allegati alla pratica di collaudo finale.

La Ditta Lottizzante si impegna per sé e per propri aventi causa:

- alla realizzazione di opere di urbanizzazione sulla base dei progetti allegati alla presente convenzione e di quelli che saranno redatti successivamente;
- a riconoscere tutte le servitù, impegni ed obblighi che conseguono al progetto, nelle note trasmesse dagli enti erogatori di servizi, quelle derivanti dalla normativa vigente e da quella specifica del Piano Particolareggiato. 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 alla Amministrazione la facoltà di richiedere in corso d'opera modifiche e/o integrazioni non sostanziali delle opere di urbanizzazione;
- 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. 9 L'attuazione del progetto urbanistico dovrà avvenire nel rispetto delle modalità previste dal Piano Particolareggiato vigente come integrato dal Permesso di Costruire convenzionato richiesto con Prot. 7921/2018.

L'attuazione delle opere pubbliche dovrà completarsi entro il termine di validità della Convenzione vigente avente scadenza al 27.07.2020 salvo penale, così come specificato al successivo art.12.

Art. 10 L'attuazione del presente progetto urbanistico dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti tempi e modalità:

- entro i termini di validità della vigente Convenzione dovranno essere iniziati i lavori relativi a tutti gli edifici;
- 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 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 convenzione, senza che la Ditta Lottizzante e/o propri aventi causa possa trarre argomento per avanzare richieste di indennizzo di qualsiasi natura e specie alla Amministrazione; la Ditta Lottizzante si impegna per sé e/o propri aventi causa comunque a tenere indenne l'Amministrazione 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) Sono a carico della Ditta Lottizzante tutti gli oneri derivanti dal frazionamento delle aree per opere di urbanizzazione da cedere al Comune di Faenza;
- 6) 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;
 - a garantire l'illuminazione e l'accessibilità di tutti i percorsi e degli spazi comunque fruibili dagli abitanti;
 - a garantire la raccolta dei rifiuti.
- 7) 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. 11 Il termine cui ricondurre la validità della presente convenzione viene confermato a partire dalla trascrizione della convenzione originaria in data 27.07.2007 con Reg. Gen. 19082 Reg. Part. 11382 (notaio Dott. Mario Bergamini), facendo salva l'applicazione delle proroghe di legge (csd. "Decreto del Fare" n. 69/2013), così che la data di scadenza definitiva è al 27.07.2020.

Art. 12 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 mantiene valida ed operante la fidejussione citata all'art. 6 precedente per un importo pari al 10% del suo valore complessivo (€ 25.379,92), fino a due anni dopo la data di stipulazione dell'atto di cessione gratuita delle aree pubbliche previste dal progetto che potrà essere proporzionalmente escussa dalla Amministrazione nei seguenti casi:

- 2 % (Euro 507,60) comunicazione di fine lavori delle urbanizzazioni, presentata oltre la scadenza della vigente convenzione ;
- 10 % (Euro 2.537,99) mancata cessione delle aree pubbliche;

– 5 % (Euro 1.269,00) mancato rispetto di ogni altro obbligo previsto dal presente atto.

Art. 13 Negli atti di trasferimento di proprietà 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. 14 Ogni spesa relativa al presente atto, come ogni altra incombenza fiscale, se ed in quanto dovuta, sono a totale carico della Ditta Lottizzante. Le parti chiedono che il presente atto resti depositato nella raccolta del notaio autenticante le firme.

Art. 15 Qualunque controversia relativa al presente Atto sarà sottoposta all'esclusiva competenza del Foro di Ravenna.

