

All. n° C4

# Comune di Faenza

## Piano Particolareggiato in variante al PRG scheda n°174 - sub comparto B1

Unione della Romagna Faentina  
PROTOCOLLO GENERALE  
N. 0017950 del 26/11/2015  
Class: 06-01 Fasc: 2015/4



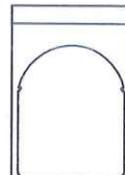
2015.11.20 BOZZA CONVENZIONE

scala



**COOPROGETTO**  
architettura ingegneria servizi  
via Severoli, 18 - 48018 Faenza  
tel. 0546-29237 - fax. 0546-29261  
e-mail: segreteria@cooprogetto.it  
arch. Alessandro Bucci

**STUDIO TECNICO  
GEOM. CAVINA-MONTEVECCHI  
ARCH. PAGANI**



corso Matteotti n. 27 - 48018 Faenza  
tel. 0546-28197 - fax. 0546-680247  
e-mail: info@studiocavina.191.it

arch. Paola Pagani

con la consulenza specialistica di:

IMPIANTI PUBBLICA ILLUMINAZIONE	Polistudio A. E. S. Società di Ingegneria S.r.l. - via Tortona n.10 - 47838 Riccione (RN) - tel. 0541-485300
RETE FOGNARIA	Polistudio A. E. S. Società di Ingegneria S.r.l. - via Tortona n.10 - 47838 Riccione (RN) - tel. 0541-485300
VALSAT - SCREENING	Polistudio A. E. S. Società di Ingegneria S.r.l. - via Tortona n.10 - 47838 Riccione (RN) - tel. 0541-485300
VALUTAZIONI ACUSTICHE	Polistudio A. E. S. Società di Ingegneria S.r.l. - via Tortona n.10 - 47838 Riccione (RN) - tel. 0541-485300
GEOLOGICA	Geologo Vittorio Venturini - via Cervese n.1080 - 47521 Cesena (FC) - tel. 0547-1955198
STUDIO DEL TRAFFICO	Ing. Simona Longhi

Revisione	Data	Firma dei tecnici ognuno per le proprie competenze
-----------	------	--



## CONVENZIONE

relativa al PUA di iniziativa privata in Variante al PRG per l'attuazione della scheda n. 174 "Area Colombarina" sub comparto B1, redatta ai fini ed agli effetti dell'art. 28 L.1150/42 e degli ex Artt. 18, 25 e 49 della Legge Regionale n. 47 del 07/12/1978 e successive modificazioni ed integrazioni e art.31 L.R. n. 20/2000.

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

- "**UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA**" con sede in Faenza - Piazza del Popolo n. 31, Codice Fiscale 90028320399 e Partita I.V.A. 02517640393, in persona di NONNI ENNIO, architetto, nato a Faenza il 28/09/1954, in qualità di Dirigente del Settore Territorio, domiciliato per la carica presso la sede di Via Zanelli, 4 - Faenza, 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. 8 del 30.12.2014 (ai sensi dell'Art. 107 del D.Lgs n. 267/2000);

- la Società "**GEA srl**" - ditta lottizzante - con sede in Cesena (FC) alla Via Uberti n. 14, codice fiscale, e numero di iscrizione al registro delle Imprese di Forlì – Cesena 04101310375 e Partita Iva 01252330392, capitale sociale € 10.000.000,00 interamente versato, in persona di Scorsone Gaetano nato a Ravenna il 07/08/1963, in qualità di legale rappresentante, domiciliato per la carica presso la sede sociale, autorizzato a questo in virtù dell'atto del 30/09/2014;

### Premesso

- a)** che con riferimento alla planimetria allegato "A", parte integrante del presente atto, la Società Gea srl risulta proprietaria del terreno ubicato in Faenza Via S. Silvestro angolo Via Piero della Francesca, distinto al Catasto Terreni Foglio 116 Mappali 15p, 428p, 527, 530, 531, 532, 537, 539p, 607, 707, 708p, 1910, 1912 - Foglio 115 Mappali 508, 559p, 563p, 587, 604p, 605 - Foglio 84 Mappali 313 – 317 – 319 – 321 – 324 – 325 – 326 – 329 – 330 – 333 – 334 della superficie complessiva pari a circa mq. 158.695,00 evidenziato con campitura azzurra; è inoltre proprietaria del terreno identificato al N.C.T. Fg.115 Mapp. 566-568 della superficie catastale di mq.10.295, evidenziato con tratteggio arancione sempre in all. "A" all'interno del quale verranno individuati i mq.8.137 (come meglio descritti alla lett. g);

- b)** che i terreni sopra descritti risultano destinati dal vigente PRG '96 e successive varianti secondo le disposizioni della scheda n. 174 "Area Colombarina" e dell'art. 12.6 come "Zone produttive miste di nuovo impianto", il PSC vigente classifica tale area fra gli Ambiti già pianificati, come "territorio urbanizzabile - ambito per nuovi insediamenti integrati" (A12 L.R. 20/2000) di cui all'art. 5.3 delle Norme e il RUE come "Ambiti sottoposti a POC" – Art. 32.5;
- c)** che con riferimento all'allegato "A", parte integrante del presente atto la società GEA srl risulta proprietaria del terreno catastalmente censito al Catasto Terreni del Comune di Faenza al Foglio 84 Mappale 360 della superficie catastale pari a mq. 1.698,00, ubicato all'esterno del perimetro di scheda ma necessario per la realizzazione della rotatoria sulla Via S. Silvestro in virtù dell'atto di compravendita Notaio Massimo Gargiulo registrato a Faenza il 02/02/2015 al n. 265 e trascritto a Ravenna il 03/02/2015 al Reg. Gen. n. 1428 e Reg. Part. n. 990. Tale area (evidenziata in colore giallo nelle planimetrie "allegato A e B") è destinata dal vigente PRG '96 e successive varianti in "zona per la viabilità" Art. 21.1.10 delle N.d.A.;
- d)** che con Permesso di Costruire convenzionato n. 149 del 10/10/2006 (Prot.Ed. n. 767 del 24/07/2006) avente ad oggetto "Realizzazione delle aree pubbliche di pertinenza del sub comparto A e degli impegni generali relativi alla Scheda 174 "Area Colombarina" con la costruzione di capannone destinato ad attività artigianale di servizio (logistica) e deposito", veniva sottoscritta dalla Società GEA srl una convenzione urbanistica (Notaio Massimo Gargiulo registrata a Faenza il 13/10/2006 al n. 2315 Serie 1T e trascritta a Ravenna il 16/10/2006 al n. Reg. Gen. 26558 e Reg. Part. n. 16017), che riporta gli obblighi e le condizioni per l'attuazione del sub comparto A con la realizzazione delle opere di urbanizzazione pubbliche nel loro assetto provvisorio, rinviandone la progettazione definitiva ad una fase successiva di attuazione dell'intera scheda. Anche il collaudo e la successiva cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di tale area pubblica, veniva rinviata al suo assetto finale. Tali contenuti con riferimento alla scheda vigente all'epoca (vedi allegato "C");
- e)** La presente convenzione sostituisce a tutti gli effetti di legge l'atto più sopra descritto alla lett. d), pertanto tutti i vincoli e patti in esso elencati, con la sottoscrizione della presente, sono da intendersi

superati fatta esclusione per gli impegni non assolti che vengono ripresi e riconsiderati nel presente atto;

- f)** che l'importo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione pertinenti al sub comparto A nel loro assetto provvisorio (PdC n. 149/2006 di cui alla precedente lettera d), veniva quantificato in € 886.097,63 come risulta da computo metrico -Tav.15- allegato al PdC sopra riportato. A copertura di tale importo la Società "GEA srl" ha depositato in sede di stipula della convenzione di cui alla precedente lettera d), la fidejussione bancaria n. 9914128/2006 del 9.10.2006 della Cassa di Risparmio di Ravenna S.p.A., a prima e semplice richiesta e con la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, che rimane valida ed operante fino alla data di stipula dell'atto di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di tale area pubblica nel suo assetto finale. Detta fidejussione potrà essere ridotta una sola volta al 50% dell'importo a seguito della realizzazione di almeno il 50% delle opere, anche nel loro assetto provvisorio, da verificare da parte dei competenti uffici comunali.

Rimane altresì valida ed operante la fidejussione n. 9914130/2006 di € 88.609,76 del 9.10.2006 della Cassa di Risparmio di Ravenna S.p.A., emessa a garanzia delle penali, secondo le percentuali definite all'Art. 13 della convenzione, citata al punto d). Tale fidejussione, dovrà rimanere valida ed operante fino a due anni dopo la stipula dell'atto di cessione gratuita dell'area pubblica;

- g)** che l'impegno della Società GEA srl alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area pari a circa mq. 8.137 (anziché mq 9.173), così come ridefinita nell'Accordo urbanistico di cui alla successiva lett. h), da individuare all'interno dell'area con tratteggio arancione nella planimetria All. "A", corrispondente al 10% della Superficie fondiaria individuata nel sub comparto A di cui al PdC convenzionato n.149/2006, dovrà rimanere in essere come pure rimarrà valida ed operante la relativa fidejussione bancaria n. 9914147/2006 del 9.10.2006 della Cassa di Risparmio di Ravenna S.p.A. a prima e semplice richiesta e con la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, a garanzia di tale cessione, di importo pari a € 379.028,36, che corrisponde al valore della suddetta area desunta dai parametri ICI (con riferimento all'anno 2006). Tale fidejussione rimarrà valida ed

operante fino alla data di stipula dell'atto di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale.

Detta garanzia fideiussoria potrà essere escussa dal Comune di Faenza in caso di mancata esecuzione del trasferimento.

Tale area pari a circa mq 8.137 costituirà quota di cessione anticipata a favore del sub-comparto B2.

Qualora venissero a mancare le condizioni di necessità per l'acquisizione di tale area da parte dell'Amministrazione Comunale, sarà possibile su richiesta della società Gea srl e subordinatamente all'accettazione da parte del Comune, recedere dall'impegno di cessione anticipata svincolando la fidejussione prestata a garanzia dell'importo di € 379.028,36 riportando il corrispondente onere in carico ai privati proponenti nell'ambito delle trasformazioni interessanti il sub comparto B2.

- h)** che la stessa Società Gea srl, unitamente al sig. Farolfi Giovanni intervenuto in tale occasione quale proprietario per la porzione di area esterna al perimetro di scheda per la realizzazione della rotatoria sulla Via S.Silvestro (ad oggi di proprietà GEA), hanno sottoscritto con il Comune di Faenza in data 05/11/2014 l'Accordo Urbanistico ai sensi dell'Art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i." relativo alla scheda di PRG n. 174 "Area Colombarina", approvato con atto di Giunta dell'Unione della Romagna Faentina n. 30 del 17.07.2014. Tale Accordo prevede una Variante alla scheda n. 174 "Area Colombarina" con modifiche ad alcuni aspetti normativi che disciplinano la trasformazione dell'intera area, la suddivisione della stessa in più sub comparti di attuazione e l'introduzione di norme speciali per la trasformazione del sub comparto B1.
- i)** che in data 27/11/2014 con Deliberazione n. 42 il consiglio dell'Unione della Romagna Faentina ha adottato la "Variante al PRG n. 69 scheda di PRG n. 174 Area Colombarina che relativamente al sub comparto B1 assume valore ed effetti di PUA in variante" pubblicata sul BUR il 17/12/2014;
- j)** che a seguito della "Richiesta di rimodulazione ed introduzione lievi modifiche (come previsto dall'Art. 5 – Flessibilità dell'Accordo, sottoscritto in data 05/11/2014) al PUA di iniziativa privata in variante al PRG scheda 174 Area Colombarina – sub comparto B1", presentata dalla Società GEA srl in data 14/10/2015 con Prot. 47400, è stato

sottoscritto con il Comune di Faenza in data 25.11.2015 (PG URF n. 17874) un nuovo Accordo urbanistico che perfeziona i contenuti di quello originario sottoscritto in data 05/11/2014, riducendo l'estensione del PUA. Il progetto iniziale adottato con atto C.URF n. 42 del 27/11/2014 di cui al precedente punto i) interessava un'ampia porzione della scheda 174 con l'individuazione di quattro stralci funzionali autonomi dei quali solo gli stralci B1a e B1b assumono valore ed effetto nel presente PUA, mentre gli stralci denominati originariamente B1c e B1d vengono stralciati e costituiranno un nuovo sub comparto B3 la cui futura attuazione sarà soggetta a nuovo e distinto PUA tenendo conto delle prestazioni assolte anticipatamente all'interno degli stralci B1a e B1b costituenti il sub comparto B1 di cui al presente PUA. Inoltre all'interno dello stralcio funzionale autonomo B1a sono individuate quelle che sono le opere di urbanizzazione primaria compresa la nuova rotatoria di Via S. Silvestro, strettamente funzionali all'accesso al futuro archivio comunale per le quali sarà consentito un collaudo e cessione autonomi rispetto alle rimanenti OO.UU. Tale nuovo Accordo urbanistico compare come allegato "D" nella presente convenzione.

- k)** che il nuovo Accordo Urbanistico di cui alla precedente lettera j) prevede, per l'attuazione del sub comparto B1 e del successivo sub comparto B3, il trasferimento del peso economico dell'area produttiva da cedere all'Amministrazione Comunale pari al 10% delle Superfici Fondiarie progettate, desunto secondo i valori di cui all'Atto C.C. n. 157/23549 del 22/06/2011 e s.m.i. concernente "Regolamento per la determinazione dei criteri di determinazione dei valori delle aree edificabili e individuazione dei relativi valori venali in comune commercio agli effetti dell'applicazione dell'ICI", alla cessione gratuita di un lotto di terreno per attrezzature di interesse generale della superficie fondiaria pari a circa mq. 4.985,00 con potenzialità edificatoria complessiva di 2.000,00 mq. di SUL, sul quale dovrà essere realizzato un edificio da destinarsi ad archivio comunale (utilizzando mq. 1.000,00 di SUL dei 2.000,00 mq. di SUL disponibile sul lotto) ed alla realizzazione completa della rotatoria sulla Via S. Silvestro compresa la parte esterna al perimetro di scheda.

La differenza di valore così stimata, comporta una riduzione da ca. mq. 9.173 a ca. mq. 8.137 dell'area che la Società proponente si era già impegnata a cedere con la sottoscrizione della convenzione di cui alla

precedente lett. d) allegata al PdC n.149/2006. Tale area costituirà quota di cessione anticipata a favore del sub-comparto B2 fatto salvo quanto definito alla precedente lettera g);

**l)** che a seguito della definizione del nuovo Accordo Urbanistico di cui alla precedente lettera j) la società GEA srl, ha presentato in data 23.11.2015 con Prot. URF n. 17732 il perfezionamento per l'approvazione degli elaborati di "PUA di iniziativa privata in variante al PRG scheda 174 Area Colombarina sub comparto B1" quale aggiornamento degli elaborati presentati in data 30/06/2014 con Prot. 29746 ed adottati con atto C.URF n. 42 del 27/11/2014.

**m)** che il PUA in variante al PRG riferito al sub comparto B1 prende in esame tutte le aree pubbliche di pertinenza del sub comparto A realizzate con un assetto provvisorio col Permesso di Costruire n. 149/2006, riprogettandole nel loro assetto definitivo a seguito dell'introduzione della rotatoria sulla Via S. Silvestro; saranno così modificate parzialmente le aree pubbliche già realizzate riconteggiando le stesse nell'insieme dell'area inserita nel sub comparto B1 così come meglio evidenziato negli elaborati di Piano.

Si specifica inoltre che l'area pubblica complessiva, escluso il lotto da cedere all'Amm.ne Com.le per attrezzature di interesse generale di mq. 4.985,00 risulta pari a circa mq 88.926,00, e comprende lo standard pubblico complessivo pari a circa mq 64.961,00.

Nello specifico i 88. 926,00 mq di area pubblica sono così suddivisi (vedi All. "B"):

- circa mq. 20.575,00 standard a parcheggio pubblico;
- circa mq. 44.386,00 standard a verde pubblico (di cui circa mq. 21.181,00 in fascia di rispetto stradale);
- circa mq. 23.965,00 a viabilità, corpi tecnici, verde non conteggiato come standard

Le aree e le opere pubbliche sopra elencate verranno cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale e senza alcun onere per il Comune di Faenza, successivamente all'avvenuta realizzazione e ai relativi collaudi.

Tali quote di standard prevedono una eccedenza (ca. mq. 22.378,00) rispetto alle destinazioni progettate che potrà essere gestita in base alle regole del PUA dal lottizzante fino a quando risulterà proprietario di almeno un lotto all'interno del Piano.

Sono fatte salve le possibilità di cui alla successiva lettera t);

All'interno delle aree pubbliche complessive sono individuate quelle che sono le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, compresa la nuova rotatoria S. Silvestro, funzionali all'accesso al futuro archivio comunale da edificarsi all'interno del lotto per attrezzature di interesse generale di cui più sopra.

Tutte le aree e le opere pubbliche sopra elencate verranno cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale e senza alcun onere per il Comune di Faenza, successivamente all'avvenuta realizzazione e ai relativi collaudi autonomi individuati nei seguenti blocchi realizzativi come evidenziati nell'All. **B**:

- 1) rotatoria S. Silvestro compresa la viabilità di accesso all'edificio di logistica esistente;
- 2) OO.UU. funzionali all'accesso al futuro archivio comunale (esclusa rotatoria S. Silvestro di cui al punto 1);
- 3) OO.UU. interne allo stralcio B1a escluse le OO.UU. descritte ai punti 1 e 2;
- 4) OO.UU. interne allo stralcio B1b

- n)** che il PUA di iniziativa privata in variante al PRG relativo alla scheda n. 174 sub comparto B1 di cui alla precedente lettera l) è corredato dai seguenti elaborati:

#### Relazione integrativa

- |                            |   |
|----------------------------|---|
| Tav. <sub>B1</sub> -R.01   | Relazione Illustrativa  |
| Tav. <sub>B1</sub> -R.02   | Norme tecniche di Attuazione  |
| Tav. R.03                  | Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale ai sensi della L.R. 20/00 e s.m.i con All.01 "Sintesi non tecnica" |
| Tav. R.04                  | Valutazione previsionale di clima acustico ai sensi della L.447/95 D.G.R. 673/04  |
| Tav. R.05                  | Relazione Geologica + Integrazione  |
| Tav. R.06                  | Studio del Traffico   |
| Tav. <sub>B1</sub> -R.07/b | Computo metrico estimativo  |
| Tav. A.00                  | Rilievo Planimetria Generale  |
| Tav. A.00/a                | Rilievo Zona Nord Est   |
| Tav. A.00/b                | Rilievo Zona Sud Est  |
| Tav. A.01                  | Rendering   |
| Tav. <sub>B1</sub> -A.02   | Comparti e stralci funzionali   |
| Tav. A.03                  | Planimetria Generale - Scheda n.174   |

Tav. B1.A.04	Planimetria - Sub Comparto B1
Tav. B1.A.05	Standard
Tav. B1.A.06	Superfici fondiarie
Tav. B1.A.07	Destinazioni d'uso - Simulazione standard richiesto
Tav. B1.A.08	Lotti privati – Dati progettuali
Tav. B1.A.09	Aree pubbliche e private
Tav. B1.A.10	Permeabilità dei suoli
Tav. B1.A.11	Viabilità
Tav. B1.A.12	Segnaletica
Tav. B1.A.13	Legge 13/89 e s.m.i.
Tav. B1.A.14	Sezioni Stradali
Tav. B1.A.15	Tipologie Edilizie
Tav. B1.A.16	Recinzioni
Tav. B1.A.17	Dettagli
Tav. B1.A.18	Verde
Tav. B1.A.19	Rotatoria sulla Via San Silvestro
Tav. B1.I.01	Rete Telecom
Tav. B1.I.02	Rete Enel
Tav. B1.I.03	Rete Acquedotto
Tav. B1.I.04	Isola Ecologica
Tav. B1.I.05	Rete Gas
Tav. B1.I.05/a	Rete metanodotto
Tav. B1.I.06	Rete cablaggio
Tav. B1.I.07	Reti di fognatura – Relazione idraulica
Tav. B1.I.08	Reti di fognatura – Planimetria acque nere
Tav. B1.I.09	Reti di fognatura – Planimetria acque bianche
Tav. B1.I.10	Reti di fognatura – Vasca di laminazione bacino 1
Tav. B1.I.12	Impianto di illuminazione pubblica – Relazione illuminotecnica
Tav. B1.I.13	Impianto di illuminazione pubblica – Planimetria stralcio B1a
Tav. B1.I.14	Impianto di illuminazione pubblica – Planimetria stralcio B1b
Tav. B1.I.15	Impianto di illuminazione pubblica – Schemi quadri

- o) che il progetto urbanistico di cui alla precedente lettera n) è stato sottoposto al parere dei seguenti organi competenti che ne hanno approvato i contenuti:

- **Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio:**

- ° parere favorevole espresso nella seduta del 17.07.2014 – Prot. Gen. 30750 del 04.07.2014 (ADOZIONE);
- ° parere \_\_\_\_\_ espresso nella seduta del 30.11.2015 – Prot. Gen. \_\_\_\_\_ (APPROVAZIONE);
- **Tavolo tecnico intersettoriale per la sicurezza urbana del Comune di Faenza:** ADOZIONE - Prot.Gen. 37022 del 05.08.2014
  - attestazione di coerenza con condizioni;
  - Seduta del 15.07.2015 - Prot. 33057 – attestazione di coerenza con condizioni;
  - Seduta del 28.07.2015 - Prot. 36782 del 4.08.2015 – attestazione di coerenza con condizioni;
  - APPROVAZIONE – Prot. 54907 del 25.11.2015 – attestazione di coerenza con condizioni;
- **Comune di Faenza – Settore Lavori Pubblici:** parere del 10/11/2014 Prot. 55417; Visto del 24.11.2015
- **Comune di Faenza – Settore Polizia Municipale – Segnaletica Stradale:** parere del 25/09/2014; visto del 20.11.2015 sulla tav. B1-A.12
- **Provincia di Ravenna:** delibera G.P. n. 102 del 17.06.2015 (P.G. URF n. 10384 del 3.07.2015)
- **Hera S.P.A.:**
  - ° Nulla Osta con prescrizioni (pratica n. 12800043) Prot. 0058401 del 08/05/2014 Acquedotto, Fognature acque reflue, fognature acque meteoriche e relativa laminazione;
  - ° dichiarazione di compatibilità ambientale della rete fognaria esistente e del depuratore finale ad integrazione del precedente parere: prot. n. 0032214 del 16.03.2015;
  - ° prot. n. 0034907 del 23.03.2015;
  - ° integrazione con prot. n. 0051922 del 30.04.2015
- **Telecom Italia:** opere di urbanizzazione complesso Area Colombarina Via S. Silvestro/Via Piero della Francesca – Faenza – RA Prot. 213054-P del 07/04/2014;
- **Italgas** servibilità area sita in Comune di Faenza – Area Colombarina scheda di PRG 174 Prot. 14042DEF0338 del 11/02/2014;
- **Hera S.p.A. Servizi Ambientali** – Nulla Osta Prot. 47079 del 09/04/2014;

- **Enel Distribuzione:** Prot. Enel-DIS-08/04/2014 – 0311153 trasmissione elaborati di progetto;
- **AUSL:** parere del 05/02/2015 Prot. 25829IP
- **ARPA:** parere ambientale e parere sullo studio previsionale di compatibilità acustica – Prot. 3759 del 14.05.2015 (P.G. URF. N. 7546/2015)
- **Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale:**
  - ° parere ai sensi dell'art. 20 delle Norme di Attuazione del Progetto di revisione del Piano Stralcio del Bacino del Torrente Senio, dell'Autorità di Bacino del Reno relativo al PUA di iniziativa privata relativo alla Scheda n. 174: Area Colombarina della superficie di 357.792 mq in Comune di Faenza. Proponente GEA srl con sede a Cesena – scarico diretto nel canale di scolo consorziale “Colombarone” e scarico indiretto nel canale di scolo consorziale “Cantrighetto ter 30 o Cantrighella di S.Silvestro - INVARIANZA IDRAULICA – Prot.4569 del 30.06.2014;
  - ° parere in ordine alla VALSAT per la Variante al PRG relativa alla scheda n. 174 “Area Colombarina”: Prot. 1313 del 26.02.2015 (P.G. URF n. 3288/2015).

#### **considerato**

- p)** che l'area in oggetto è stata progettata nel rispetto della legislazione vigente comportando Variante alla scheda di PRG 174 “Area Colombarina”, secondo quanto definito in ambito di Accordo Urbanistico di cui alla precedente lettera j), ed allegato alla presente Convenzione come Allegato “D”;
- q)** che costituisce parte integrante della presente Convenzione la planimetria di progetto Allegato “B” che identifica le caratteristiche del PUA sub comparto B1 attuabile per stralci funzionali autonomi (B1a e B1b) che risulta avere una superficie complessiva pari a circa mq. 158.695,00 di cui:
  - aree pubbliche (viabilità, parcheggi e verde) identificate con campitura verde nella planimetria, circa mq. 88.926,00;
  - area pubblica identificata con tratteggio rosso nella planimetria corrispondente al lotto per attrezzature di interesse generale sopra il quale dovrà essere edificato l'archivio comunale secondo le tempistiche indicate nell'Accordo Urbanistico (All. “D”) di cui alla precedente lettera j), della superficie fondiaria di circa mq. 4.985,00;

- aree private identificate con campitura piena blu nella planimetria, circa mq. 64.784,00;
  - r)** che nella planimetria di progetto Allegato "B" è evidenziata con campitura piena gialla, l'area esterna al perimetro del sub comparto B1 di superficie catastale pari a mq. 1.698,00 necessaria alla realizzazione completa della rotatoria sulla Via S. Silvestro;
  - s)** che fanno parte del progetto urbanistico oltre alla realizzazione della rotatoria di cui alla precedente lett. r) altre opere esterne al perimetro del sub comparto B1, necessarie all'attuazione del presente Piano quali:
    - collegamenti pedonali alla pista ciclabile di progetto sulla Via Piero della Francesca ed attraversamenti pedonali sulla Via S. Silvestro.
- Per le opere esterne al perimetro di scheda da realizzarsi su aree di proprietà e/o competenza comunale e/o provinciale andrà formalizzato tra il Settore Lavori Pubblici e la Direzione Lavori, prima dell'esecuzione dei lavori, un apposito verbale di consegna della superficie interessata dagli interventi stessi. Il Comune di Faenza autorizza sin da ora il lottizzante ad occupare le aree di proprietà senza onere alcuno, per eseguire i lavori di urbanizzazione previsti dal presente Piano. Il lottizzante si impegna a mantenere indenne il Comune di Faenza da qualsiasi richiesta, anche risarcitoria, derivante dalla realizzazione di tali opere anche per eventuali responsabilità civili verso terzi per danni a cose o a persone. Il lottizzante si impegna altresì per sé o propri aventi causa a riconoscere tutte le servitù, impegni ed obblighi e a garantire il passaggio, sull'area di sua competenza in condizioni di sicurezza al fine di mantenere in essere l'efficienza dei collegamenti;
- t)** che le superfici delle aree private nonché quelle di tutte le aree pubbliche come precedentemente identificate e dell'area da cedere all'esterno del perimetro della scheda corrispondente alla porzione della rotatoria sulla Via S. Silvestro, potranno subire lievi modificazioni finalizzate ad una migliore organizzazione degli spazi e ad un più razionale utilizzo di tutte le aree, oppure ad adeguamenti degli impianti, senza modificare la presente Convenzione. Tali modificazioni potranno essere valutate ed approvate con semplice Permesso di Costruire e/o altro idoneo provvedimento amministrativo vigente e potranno contemplare anche contenute variazioni circa la consistenza delle aree pubbliche;

- u)** il PUA contempla flessibilità per la fase attuativa, fra le quali è consentito con semplice titolo edilizio e nel rispetto delle indicazioni del presente PUA:
- suddividere i lotti;
  - accorpare 2 o più lotti;
  - apportare contenute modifiche alla dividente di due lotti confinanti;
  - modificare le Sul assegnate ai singoli lotti alle condizioni fissate dalle norme del PUA;
  - modificare gli accessi carrabili dei lotti privati, fermo restando il rispetto delle norme in materia di sicurezza stradale e la verifica dello standard.
- v)** che fermi restando i limiti delle destinazioni d'uso fissati dalla scheda di PRG 174 –oltre che dalle disposizioni sovraordinate– e ogni condizione del PUA in merito alle funzioni, sono consentite le modifiche di destinazione d'uso secondo le indicazioni riportate nella “Normativa tecnica di Attuazione” del PUA.
- GEA conserva la gestione dell'eccedenza di standard nei termini di cui al successivo art. 16.
- w)** che nell'ambito di validità del presente Piano gli interventi per le opere di urbanizzazione previste negli elaborati di progetto possono essere attuati a stralci funzionali in tempi distinti, attraverso più Permessi di Costruire nel rispetto delle ripartizioni funzionali previste nel Piano. Posto che, in prima ipotesi, l'unità attuativa minima è costituita da uno stralcio come individuato dal P.P., è consentito l'accorpamento dei due stralci, attuabili con un unico Permesso di Costruire. All'interno dello stralcio B1a, le OO.UU. primarie sono suddivise in ulteriori blocchi realizzativi che sono soggetti a collaudi e cessioni autonome (rotatoria S. Silvestro – OO.UU funzionali all'accesso al futuro archivio comunale – restanti OO.UU. interne allo stralcio B1a). Le suddette OO.UU. primarie di cui allo stralcio B1a -ferma restando la possibilità di provvedere a collaudi e cessioni distinte in riferimento al "blocco" individuato- potranno essere autorizzate con un unico PdC e dovranno rispettare i tempi di esecuzione riportati all'interno dell'Accordo Urbanistico (Allegato “D”) e ripresi al successivo Art. 10;
- x)** che all'interno del Progetto Urbanistico del presente PUA in variante al PRG sub comparto B1, è stata prevista la localizzazione degli impianti solari e/o fotovoltaici pertinenti al sub comparto A (PdC n.149/2006).

Tale impianto, a suo tempo calcolato con la percentuale del 5% sulla superficie coperta, risulta pari a circa mq. 2.205.

**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 in considerazioni è da ritenersi ad ogni effetto di legge parte integrante e sostanziale del presente atto.

**Art. 2** - la Società GEA srl, come più sopra rappresentata, si obbliga per sé o propri aventi causa ad assolvere in ogni sua parte a quanto contenuto nell'”Accordo Urbanistico (All. “D”) ai sensi dell’Art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i., approvato con Atto di Giunta dell’Unione della Romagna Faentina n. 82 del 19.11.2015 sottoscritto dal Comune di Faenza e dalla Società GEA srl in data 25.11.2015”, riguardante l’intervento oggetto del presente PUA e costituente parte integrante del presente atto. In particolare si obbliga a garantire con apposite fidejussioni bancarie a prima semplice richiesta con la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, di importo complessivo pari a € 2.309.135,28, la cessione del lotto urbanizzato per attrezzature di interesse generale, e la realizzazione -seguendo le procedure di legge- dell’edificio da destinarsi ad archivio comunale con le tempistiche e le modalità meglio descritte nell’Accordo stesso e la realizzazione della rotatoria sulla via S.Silvestro comprensiva della parte esterna al perimetro della scheda.

L’importo complessivo garantito da tali fidejussioni dovrà essere così suddiviso:

- realizzazione edificio archivio..... € 1.717.601,60 (compresa IVA 10%)
- operazioni di trasferimento e  
collocazione pratiche ..... € 33.000,00 (compresa IVA 10%)
- costo programma informatico di base  
per inventariazione e mappatura  
topografica delle pratiche..... € 44.598,40 (compresa IVA 10%)
- realizzazione rotatoria..... € 513.935,28 (compresa IVA 10%)

Tali fidejussioni rimarranno valide ed operanti –in ragione dei singoli importi garantiti– fino alla data di stipula dei relativi atti di cessione (del lotto urbanizzato per attrezzature di interesse generale, con l’archivio comunale ultimato in ogni sua parte ed agibile e delle opere relative alla realizzazione della rotatoria stessa a collaudo avvenuto).

In caso di cessione anticipata dell’archivio rispetto al rilascio del certificato di agibilità, sarà svincolata la fidejussione corrispondente al valore delle

opere validate dal Comune, con riferimento alle categorie di prestazioni di cui all'art. 3 e modalità di cui all'art. 4 dell'Accordo (All. "D").

Durante l'esecuzione dei lavori ciascuno dei sopracitati importi in coerenza con il "Disciplinare delle Norme di Carattere generale" potrà essere ridotto una sola volta del 50% dell'importo, a condizione che venga accertato da parte del Settore Lavori Pubblici la realizzazione di almeno il 50% delle rispettive opere garantite.

**Art. 3** – La società GEA srl – ditta lottizzante – come sopra rappresentata, si obbliga per sé e/o propri aventi causa ad assumere integralmente a proprio carico gli oneri relativi all'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria riguardanti l'intervento in oggetto ivi comprese le opere extracomparto sia nel terreno di proprietà (rotatoria sulla Via S. Silvestro) sia in aree di proprietà o competenza comunale e/o provinciale, che dovranno essere eseguite in base ai dettati e dettagli costruttivi indicati negli elaborati grafici, nei pareri degli enti competenti elencati in premessa, come pure in base alle indicazioni ed alle condizioni riportate nel "Disciplinare delle Norme di Carattere generale" approvato con Atto C.C. n. 789/89 del 30 Gennaio 1986, integrato con Atto C.C. n. 3040/123 del 5 Maggio 1997, che la ditta lottizzante dichiara di ben conoscere ed approvare come fosse qui allegato. Tutte le opere di urbanizzazione progettate col presente Piano potranno essere realizzate a stralci funzionali (Allegato "B") secondo quanto indicato nelle tavole di progetto e con le precisazioni di cui alla precedente lettera w), e in ogni caso -fermi restando gli obblighi collegati alle tempistiche convenute nell'Accordo- dovranno essere ultimate entro i termini di validità del Piano stesso, esplicitati nel dettaglio al successivo art. 10.

L'esecuzione dei lavori affidati in base alle procedure di legge è esclusiva responsabilità dell'operatore.

**Art. 4** – Le fidejussioni bancarie così come meglio indicate, specificate e descritte alle lettere f) e g) della premessa, sono da ritenersi vincolanti per la Società GEA srl.

**Art. 5** – La Società GEA srl si impegna e si obbliga per sé e/o propri aventi causa, a cedere gratuitamente al Comune di Faenza e senza onere alcuno per lo stesso, successivamente all'avvenuta approvazione del collaudo, le aree pubbliche e le opere di urbanizzazione previste nel presente Piano come meglio descritte alla lett. q). Tali aree ed opere pubbliche che potranno essere realizzate a stralci funzionali distinti e con riferimento a blocchi realizzativi autonomi così come indicato nella planimetria allegato

“B”, come pure i relativi collaudi e cessioni potranno avvenire in tempi diversi a seguito dell'avvenuta fine dei lavori di ogni singola fase (blocco realizzativo). 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 o quantomeno presentato l'autorizzazione alla bonifica rilasciata dalla competente autorità militare.

Si precisa che rimane la possibilità di ultimare, collaudare e cedere all'Amministrazione Comunale indipendentemente dall'ultimazione di tutte le altre opere pubbliche, la rotatoria sulla Via S. Silvestro e le opere strettamente funzionali all'accesso del futuro archivio comunale, svincolando le relative fidejussioni a garanzia di cui agli Artt. 2 e 12.

**Art. 6** – Dare atto che i lottizzanti, nell'esercizio della facoltà riconosciuta agli stessi dall'art. 16, del DPR n. 380/2001 e s.m.i., realizzano direttamente tutte le opere di urbanizzazione primaria, con un impegno economico di Euro 4.688.246,60 (compresa IVA 10%) secondo la quantificazione risultante dalla Tav. B1-R.07/b - Computo metrico, vistata dal Settore Lavori Pubblici in data 24.11.2015.

L'intervento -fra l'altro- risulta anche particolarmente vantaggioso per il Comune di Faenza in quanto:

- la realizzazione attuata attraverso i lottizzanti consentirà di intervenire in tempi rapidi anticipatamente e/o contestualmente con la costruzione degli edifici previsti nell'area di intervento;
- l'ammontare complessivo dell'incasso derivante al Comune dagli oneri di urbanizzazione primaria risulterebbe di circa Euro 1.111.043,67.

Dare altresì atto che l'importo dei lavori di urbanizzazione primaria descritti in precedenza e riconosciuti a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, è inferiore alla soglia comunitaria e, come tale, soggetto all'applicazione dell'Art. 16-2bis del DPR 380/2001 e che l'esecuzione di dette opere sarà eseguita da imprese in possesso di adeguata attestazione.

Non sono previsti scomputi per gli oneri di urbanizzazione secondaria.

**Art. 7** – Il collaudo delle opere di urbanizzazione sarà eseguito, dopo la loro ultimazione anche per stralci funzionali successivi e/o per blocchi realizzativi autonomi come identificati nell'Allegato “B”, dall'Ufficio Tecnico LL.PP. del Comune e da tutti gli enti interessati, ed avverrà nei modi e nei tempi fissati dal “Disciplinare delle Norme di Carattere Generale” citato al precedente Art. 3 e/o in base agli atti organizzativi del Comune vigenti al

momento della richiesta di collaudo. Fino alla data della cessione gratuita delle relative aree pubbliche, la ditta lottizzante si impegna e si obbliga per sé e/o propri aventi causa, a garantire la manutenzione, l'efficienza e la sicurezza di tutti i servizi pubblici, sollevando l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità al riguardo.

Nello specifico la ditta lottizzante, durante tutta la durata dei lavori sui singoli stralci funzionali, fino alla cessione delle aree di urbanizzazione completate in ogni parte e collaudate, si impegna ed obbliga per se e 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 concordata con il Comando dei Vigili Urbani 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;
- 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....

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 e l'applicazione delle corrispondenti penali, come definite al successivo art. 14.

**Art. 8** – La Società GEA srl si impegna per sé e/o propri aventi causa, a sottoscrivere i frazionamenti ed ogni successivo atto relativo alla cessione gratuita al Comune di Faenza e senza onere alcuno per lo stesso, del lotto di terreno per attrezzature di interesse generale identificato con tratteggio blu nella planimetria Allegato “B” della superficie fondiaria pari a circa mq. 4.985, con potenzialità edificatoria complessiva pari a mq. 2.000 di SUL di cui mq. 1.000 di SUL saranno utilizzati per la realizzazione dell'edificio da destinarsi ad archivio comunale.

Le modalità e le tempistiche di cessione di tale lotto, meglio definite in ambito di Accordo Urbanistico di cui all'Allegato “D”, sono legate all'ultimazione dell'Archivio Comunale ed indipendenti dal collaudo e cessione delle relative opere di urbanizzazione a condizione che queste

siano in uno stato di avanzamento e con un grado di finitura tale da garantirne l'utilizzo in condizioni di completa sicurezza, da attestarsi da parte del progettista.

**Art. 9** – La Società GEA srl si impegna per sé e/o propri aventi causa a riconoscere tutte le servitù, impegni ed obblighi che risultano riportati negli elaborati di progetto. Questo adempimento sarà assolto, senza onere alcuno per l'Amministrazione Comunale, attraverso la presentazione, prima del collaudo, dei relativi atti trascritti sia a carico delle aree private che dalle aree pubbliche.

**Art. 10** – L'attuazione del presente Progetto Urbanistico per stralci funzionali dovrà avvenire nel rispetto delle modalità previste dal PUA ed avrà validità di 10 anni a partire dalla data di trascrizione della presente convenzione e nel rispetto dei tempi previsti nell'Accordo Urbanistico in Allegato "D":

a) entro 60 giorni dal rilascio dell'Autorizzazione del presente PUA in variante al PRG – sub comparto B1, dovrà essere presentato il Permesso di Costruire che preveda almeno la realizzazione dell'edificio da destinarsi ad Archivio Comunale e l'esecuzione delle OO.UU. strettamente funzionali al suo accesso compresa la rotatoria S. Silvestro. Il privato si impegna a provvedere tempestivamente a fornire le integrazioni eventualmente richieste dal Comune nell'ambito dell'istruttoria del Permesso di Costruire, comunque non oltre 45 giorni dal ricevimento della richiesta. L'edificio archivio dovrà essere ultimato entro 18 mesi dal rilascio del PdC (salvo ritardi non imputabili a parte privata). Allo scadere di tale data, a seguito di comunicazione di conclusione delle opere con successiva verifica tecnico-amministrativa con esito positivo sull'edificio, potrà essere acquisito gratuitamente dall'Amministrazione Comunale anche anticipatamente all'acquisizione dell'Agibilità. Agibilità che dovrà essere ottenuta in tempo utile per effettuare la cessione entro il termine dei 36 mesi dal rilascio del PdC, a seguito del collaudo delle OO.UU. strettamente funzionali all'accesso all'archivio compresa la rotatoria S. Silvestro. La cessione della rotatoria potrà avvenire a condizione di prevedere la contestuale dismissione dell'innesto provvisorio sulla S.Silvestro.

b) le rimanenti opere pubbliche individuate nello stralcio B1a dovranno essere ultimate entro 60 mesi dal rilascio del suddetto PdC, mentre il termine di validità del Piano sub comparto B1 è da definirsi in 10 anni dalla data di trascrizione della convenzione urbanistica;

**Art. 11** – Al lottizzante è riconosciuta la possibilità di intervenire con PdC per l'edificazione dei lotti privati anche in assenza del completamento delle urbanizzazioni a condizione che:

- sia stato comunicato l'I.L. delle opere pubbliche ricomprese nel rispettivo stralcio e/o blocco realizzativo;
- dovrà avvenire l'utilizzazione delle aree in condizioni di completa sicurezza sia per i fornitori/abitanti, che per gli operatori dei cantieri.

Sono a totale carico del lottizzante le responsabilità e gli oneri, di qualsiasi natura e specie. Il lottizzante si impegna a tenere indenne il Comune di Faenza da qualsiasi richiesta anche di terzi. Per gli obblighi di cui al presente articolo, la ditta lottizzante si impegna a dotarsi di idonea polizza assicurativa. Le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate entro i termini di validità del relativo Permesso di Costruire, fatte salve proroghe ammesse per Legge e le tempistiche fissate all'art. 10. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate entro i termini di validità del piano.

**Art. 12** – L'importo delle urbanizzazioni (escluso l'importo per la realizzazione della rotatoria sulla via S.Silvestro garantita con le fidejussioni bancarie di cui all'Art. 2) relative alla viabilità, parcheggi e verde così come progettate nel presente PUA in Variante al PRG Scheda 174 sub comparto B1, da garantire con fidejussione assicurativa e/o bancaria e da realizzare a stralci funzionali e/o blocchi realizzativi autonomi, ammonta complessivamente a € 4.174.311,32 compresa Iva al 10% come risulta dall'elaborato "Tav. B1-R.07/b computo metrico estimativo" vistato dal Settore Lavori Pubblici in data 24.11.2015 dove vengono descritti i lavori dei distinti stralci funzionali e dei blocchi realizzativi autonomi individuati dal Piano come di seguito elencati:

- opere di urbanizzazione primaria funzionali all'accesso dell'archivio comunale (esclusa rotatoria S. Silvestro) € 1.153.738,23 compresa Iva 10%
- restanti opere di urbanizzazione primaria interne allo stralcio B1a (esclusa rotatoria S. Silvestro e OO.UU. funzionali all'accesso all'archivio comunale) € 2.483.019,66;
- opere di urbanizzazione primaria interne allo stralcio B1b € 537.553,43 compresa Iva 10%

L'importo dei lavori di urbanizzazione estesi all'intera scheda compresa la progettazione nel loro assetto definitivo delle opere pubbliche già realizzate e pertinenti al sub comparto A, da realizzarsi con un unico Permesso di

Costruire, era stato stimato nel Permesso di Costruire n. 149/2006 e relativa convenzione di cui alle lettere d) della premessa, in € 8.913.465,00 compresa Iva al 10%; inoltre per tale importo è stata presentata, dalla Società GEA srl, regolare fidejussione bancaria n. 9914129/2006 del 9.10.2006 della Cassa di Risparmio di Ravenna S.p.A. ancora valida ed operante. Tale fidejussione con la sottoscrizione del presente atto, si ritiene svincolata e verrà restituita alla Società GEA srl, così come definito nell'Accordo Urbanistico allegato al presente atto come Allegato "D".

**Art. 13** – A garanzia di tutti gli obblighi assunti e descritti nel presente atto, la Società "GEA srl" deposita presso l'Amministrazione Comunale, oltre alle fidejussione bancarie specificate e descritte all'Art. 2 le fidejussioni bancarie e/o assicurative a prima e semplice richiesta e con la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, a garanzia del costo delle opere di urbanizzazione previste sui singoli stralci funzionali e/o blocchi realizzativi autonomi (esclusa la realizzazione della rotatoria sulla Via S. Silvestro e l'archivio comunale), di importo rispettivamente di:

- € 1.153.738,23 compresa Iva al 10% che corrisponde al 100% delle opere pubbliche funzionali all'accesso all'archivio comunale (escluso rotatoria su Via S. Silvestro per la quale è prevista la fidejussione di cui all'Art. 2);
- € 2.483.019,66 compresa Iva al 10% che corrisponde al 100% delle restanti opere pubbliche funzionali allo stralcio B1a (esclusa rotatoria S. Silvestro ed opere funzionali all'accesso all'archivio comunale)
- € 537.553,43 compreso Iva al 10% che corrisponde alle opere pubbliche funzionali allo stralcio B1b;

Tali fidejussioni dovranno rimanere valide ed operanti fino alla data di stipula dei singoli atti di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree ed opere pubbliche. Inoltre tali fidejussioni, potranno essere di volta in volta ridotte del 50% dell'importo corrispondente ai lavori eseguiti su ogni singolo stralcio funzionale e/o blocco realizzativo autonomo, a condizione che siano state realizzate almeno il 50% delle opere previste dal relativo Permesso di Costruire, da verificare da parte dei competenti uffici comunali.

La ditta lottizzante si impegna per se e/o propri aventi causa alla riparazione, gestione, custodia e manutenzione del verde pubblico per la durata di due anni dall'avvenuto collaudo favorevole delle opere su ogni stralcio funzionale e/o blocco realizzativo autonomo, garantendo tale adempimento con fideiussione bancaria e/o assicurativa a prima richiesta e

con esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale di importo pari al 50% della quantificazione delle opere della realizzazione del verde, da presentare in sede di collaudo ai fini del rilascio del certificato di collaudo. In alternativa alla fidejussione in oggetto il proponente potrà presentare apposito contratto con ditta operante nel Settore per la durata di due anni.

L'operatore si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni qualsiasi azione, pretesa, molestia o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione, o comunque in diretta dipendenza della convenzione stessa.

**Art. 14** – Ferme restando le sanzioni previste dalla Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni per ogni altra inosservanza a quanto riportato nella presente convenzione, la Società "GEA srl" come sopra rappresentata, garantisce, mediante apposita **fidejussione** bancaria e/o assicurativa a prima e semplice richiesta e con la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, al Comune di Faenza una somma pari a € **800.000,00**. Tale garanzia fideiussoria dovrà rimanere valida ed operante fino alla data di stipula dell'atto di cessione gratuita di tutte le aree ed opere pubbliche previste nel presente piano compreso il lotto per attrezzature di interesse generale dove dovrà sorgere l'Archivio Comunale, e potrà essere proporzionalmente escussa dal Comune di Faenza nei seguenti casi:

- mancata cessione del lotto per attrezzature di interesse generale .....€ 100.000
- mancata cessione della rotatoria sulla via S.Silvestro .....€ 150.000
- mancata cessione dell'archivio .....€ 220.000
- mancata cessione delle restanti opere di urbanizzazione .....€ 200.000
- mancato rispetto di quanto stabilito all'art. 10 a).....€ 50.000
- altri inadempimenti ..... fino ad .€ 80.000

**Art. 15** – Ogni modifica all'importo delle fidejussioni che dovessero intervenire in relazione a varianti progettuali definite con Permesso di Costruire e/o altro provvedimento vigente, potrà essere accettato senza modificare il presente atto.

**Art. 16** – La GEA conserva la titolarità in merito alla promozione di eventuali varianti al presente PUA e in ordine all'assegnazione dello standard in esubero, a disposizione dei cambi d'uso comportanti aumenti al carico urbanistico progettato o quale anticipazione per l'attuazione dei sub B2 e B3, nel rispetto dei criteri definiti dalle NdA del P.P. e fino a quando la

Società mantiene la proprietà di almeno un lotto edificabile all'interno del comparto B1.

Al venir meno di quest'ultima condizioni, l'eccedenza di standard sarà a disposizione degli insediatori del sub B1 in base all'ordine di presentazione delle pratiche edilizie comportanti aumento del carico urbanistico. Le possibilità di cui sopra nell'ambito di validità della presente convenzione.

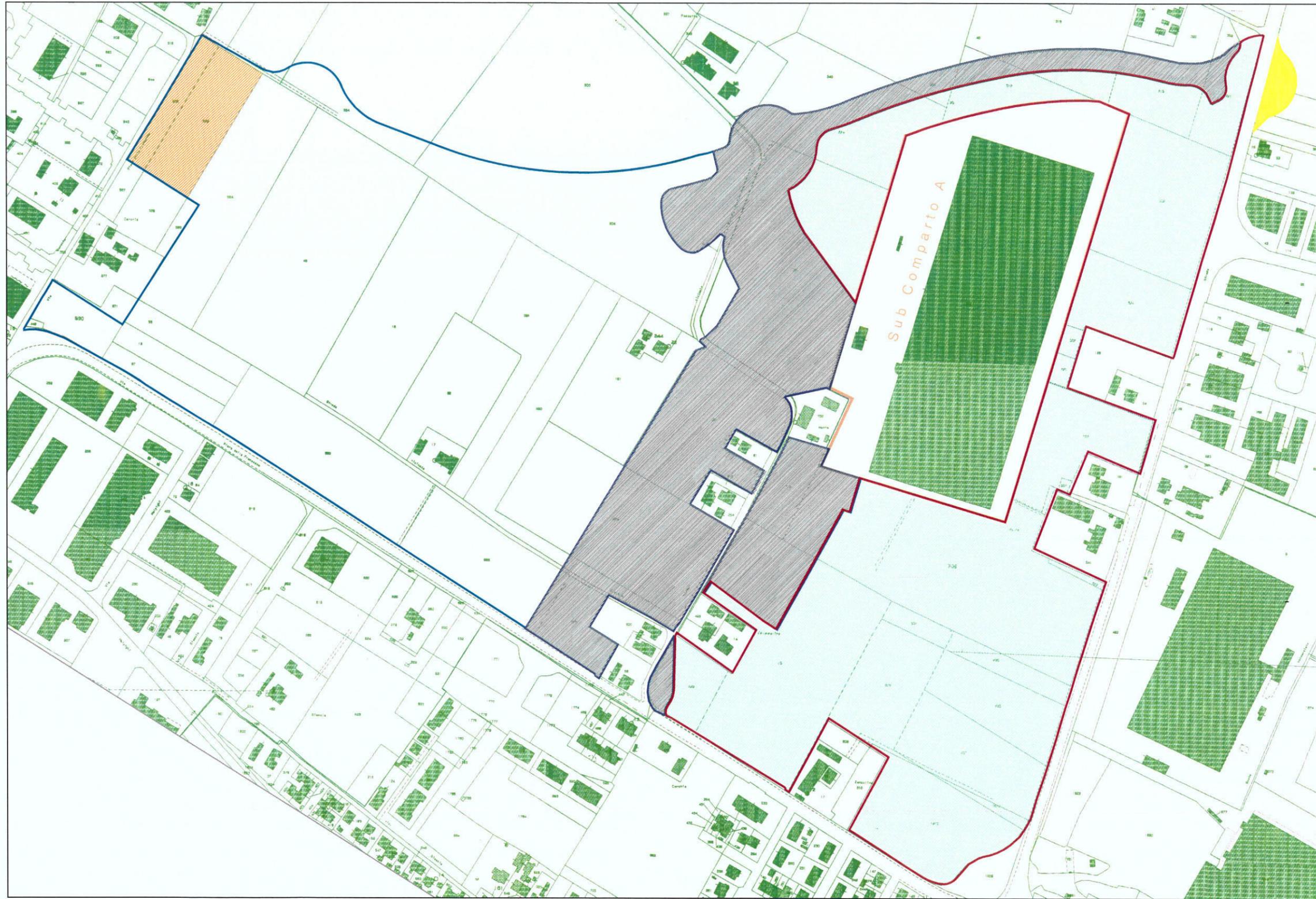
**Art. 17** – Negli atti di trasferimento di proprietà delle aree, dovrà essere espressamente richiamata, a formarne parte integrante, la presente convenzione e pertanto le sue prescrizioni dovranno espressamente essere trascritte presso i Registri Immobiliari.

**Art. 18** – Nel caso di entrata in vigore di future disposizioni della normativa nazionale, regionale o locale in materia urbanistica – edilizia, che possano trovare diretta applicazione, su richiesta del soggetto attuatore, si conviene che la conseguente applicazione nelle aree disciplinate dal PUA non comporta la necessità di variare la presente convenzione, fermo restando il rispetto di ogni altro aspetto previsto dalla disciplina sovraordinata contestualmente vigente, nonché esigenze scaturenti dall'applicazione di tali future disposizioni correlate a particolari elementi che richiedono nuova e opportuna regolamentazione convenzionale.

**Art. 19** – Ogni spesa relativa al presente atto, come ogni altra incombenza fiscale, se ed in quanto dovuta, sono a totale carico della ditta lottizzante.

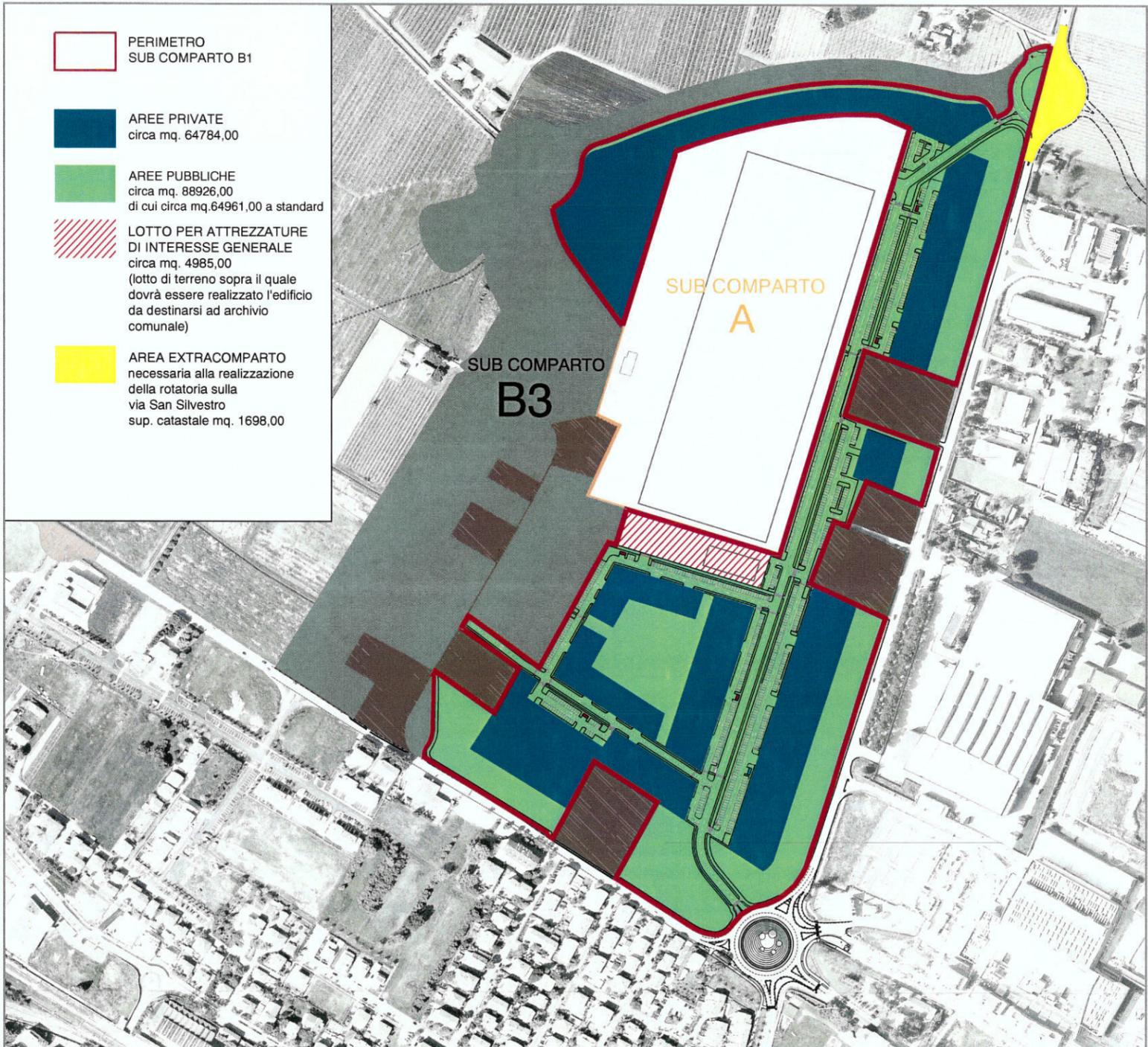
**Art. 20** – Il presente atto impegna immediatamente la ditta concessionaria verso il Comune di Faenza e verrà registrato e trascritto a spese della Società "GEA srl".

Faenza, lì

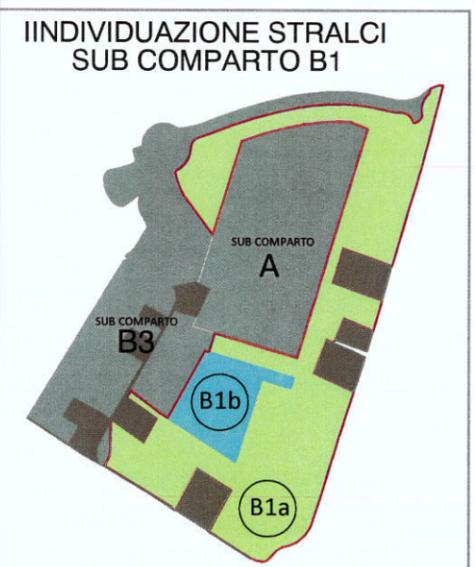


- Perimetro Sub Comparto B1
- Perimetro Sub Comparto B2
- Sub Comparto B3
- PROPRIETA' GEA srl  
 Foglio 115  
 Mappali 508-559p-563p.-587-604p.-605  
  
 Foglio 116  
 Mappali 15p-428p.-527-530-531-532-537-539p.-607-707-708p.-1910-1912  
  
 Foglio 84  
 Mappali 313-317-319-321-324-325-326-329-333-334  
  
 Superficie complessiva circa mq. 158695,00
- PROPRIETA' GEA srl  
 Foglio 115  
 Mappali 566-568  
  
 Superficie catastale mq. 10295,00 di cui circa mq. 8137,00 da cedere anticipatamente all'A.C. a fronte del 10% delle SF, a favore del Sub Comparto B2
- PROPRIETA' GEA srl  
 Foglio 84  
 Mappale 360  
  
 Superficie catastale mq. 1698,00

# ALLEGATO A

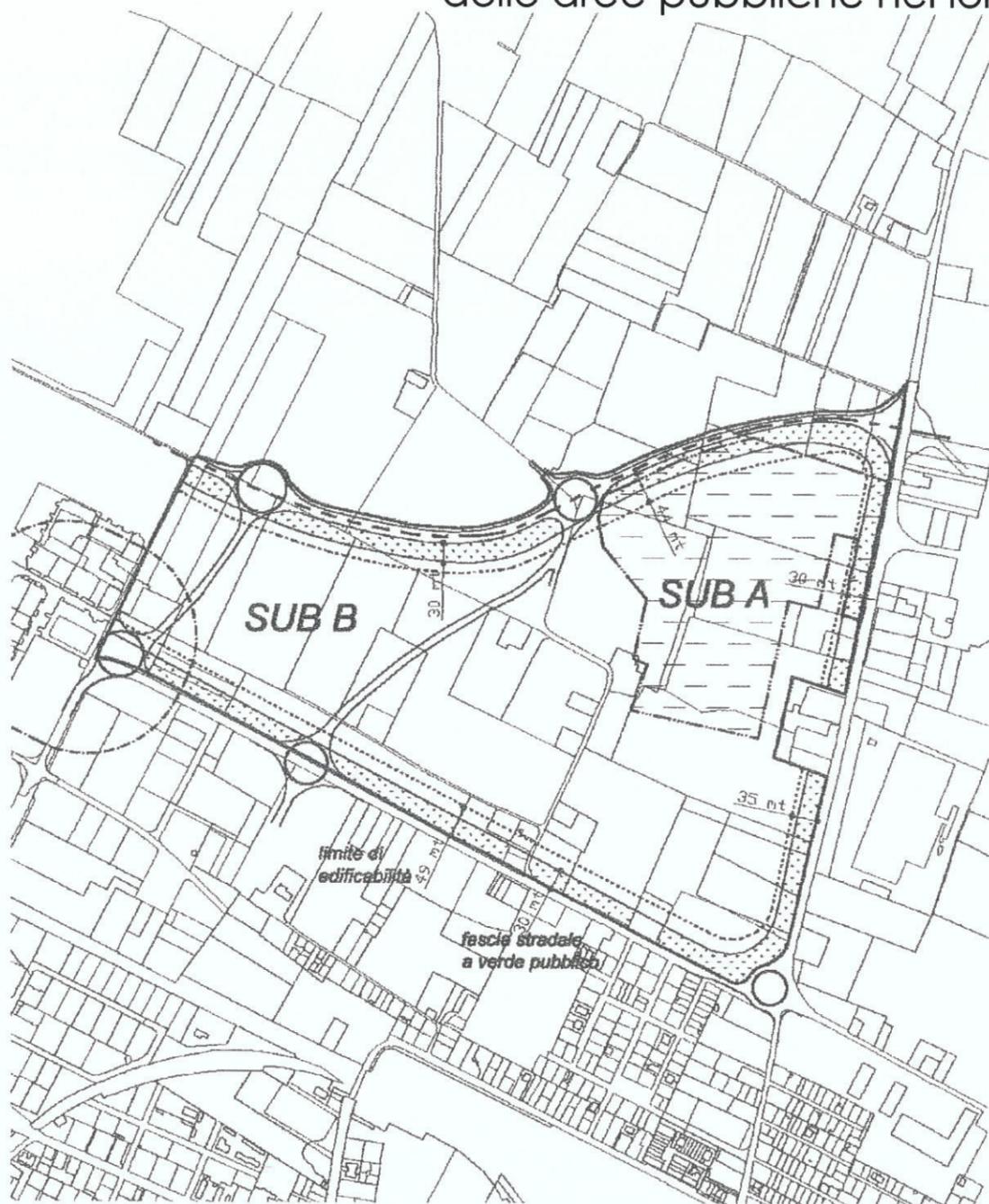


- Lotto di terreno (S.f. mq. 4 985 circa) con sovrastante edificio da destinarsi ad archivio comunale (S.U.L. mq. 1 000 circa) da cedere gratuitamente all' Amministrazione Comunale.
- Opere di urbanizzazione primaria funzionali all'accesso dell'Archivio Comunale.
- Rotatoria via S.Silvestro
- Perimetro Sub Comparto A



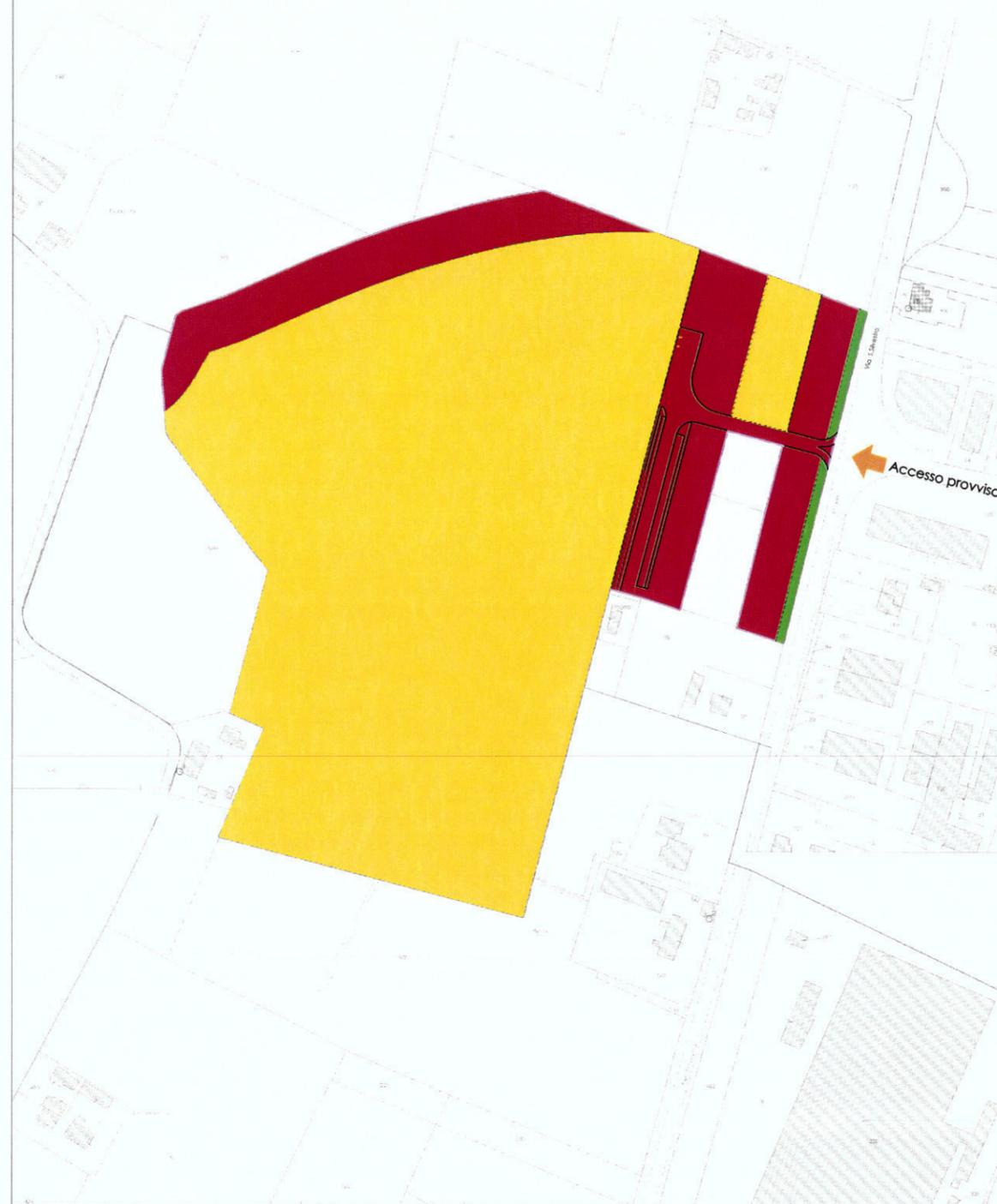
**ALLEGATO B**

PRG vigente alla data del PdC 149/2006 con il particolare delle aree pubbliche nel loro assetto provvisorio dello stesso PdC



LEGENDA

- SUB COMPARTO A  
superficie catastale mq. 116 745 circa
- Area privata mq. 91 736 circa
- Area pubblica mq. 24056 circa
- Area da cedere gratuitamente all'amministrazione comunale mq. 953 circa



ALLEGATO C

LEGENDA

- Perimetro area da trasformare
- - - Limite di edificabilità
- Limite area a verde pubblico
- Area a verde pubblico
- Viabilità strutturale di progetto (circonvallazione)
- Viabilità minore di progetto
- Perimetro RIR
- Perimetro sub comparto A



Scala 1:10.000



ALLEGATO "D"

UNIONE della ROMAGNA FAENTINA  
COMUNE DI FAENZA – PROVINCIA DI RAVENNA

ACCORDO URBANISTICO CON I PRIVATI AI SENSI DELL'ART. 18  
DELLA L.R. 20/2000 E S.M.I. RELATIVO ALLA SCHEDA DI PRG N. 174  
"AREA COLOMBARINA".

Il giorno 25 del mese di NOVEMBRE dell'anno 2015 presso il Settore Territorio in Via Zanelli n. 4, 48018 Faenza (RA) tra il:

- "UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA" con sede in Faenza - Piazza del Popolo n. 31, Codice Fiscale 90028320399 e Partita I.V.A. 02517640393, in persona di NONNI ENNIO, architetto, nato a Faenza il 28/09/1954, in qualità di Dirigente del Settore Territorio, domiciliato per la carica presso la sede di Via Zanelli, 4 - Faenza, 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. 8 del 30.12.2014 (ai sensi dell'Art. 107 del D.Lgs n. 267/2000);
- Signor **SCORSONE GAETANO** nato a Ravenna il 07/08/1963 in qualità di legale rappresentante della Società **GEA srl** con sede in Cesena Via degli Uberti n. 14, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Forlì – Cesena 04101310375 e Partita Iva 01252330392, proprietaria del terreno ubicato in Faenza, Via Piero della Francesca – Via S. Silvestro meglio identificato dalla Scheda di PRG n. 174 "Area Colombarina" e catastalmente censita al N.C.T. Foglio 116 Mappali 15p, 428p, 527, 530, 531, 532, 537, 539p, 607, 707, 708p, 1910, 1912 Foglio 84 Mappali 313, 317, 319, 321, 324, 325, 326, 329, 330, 333, 334, Foglio 115 Mappali 15, 17 18, 49, 56, 57, 58, 508, 559 560, 561, 562, 563, 564, 566, 568, 570, 584, 587, 604, 605

PREMESSO

**Riferimenti di legge per la stipula di accordi pubblico-privati**

L'Art. 18 della LR n. 20/2000 come modificato dall'Art. 24 della LR 6/2009 prevede che possano essere effettuati accordi con i privati nel rispetto delle seguenti disposizioni:

*"1. Gli enti locali possono concludere accordi con i soggetti privati, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenersi al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi;*