

MOD 05

BOZZA

**ACCORDO OPERATIVO DELL'AREA DENOMINATA AMBITO 04 – FIUME LAMONE – VIA
FIRENZE – “AREA GHILANA”.**

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

(ai fini ed 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 s.m.i..)

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

“COMUNE DI FAENZA” con sede in Faenza (RA) alla Piazza del Popolo n. 31, Codice Fiscale e Partita IVA 00357850395, in persona di LUCIO ANGELINI, nato a _____, 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. 27/2019 (ai sensi dell'Art. 107 del D.Lgs n. 267/2000);

e

“CO.ABI – CONSORZIO COMPrensoriale COOPERATIVE DI ABITAZIONE – SOCIETÀ COOPERATIVA” e/o suoi aventi causa, con sede in Faenza alla via Camillo Benso Conte di Cavour n. 30, Codice Fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Ravenna 81008850398, partita IVA 00652410390, iscritta all'Albo delle Cooperative a mutualità prevalente con il n. A128924, in persona di RIVOLA PIER ANTONIO nato a _____, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società, domiciliato per la carica presso la sede sociale, autorizzato a questo atto in virtù di delibera del Consiglio di Amministrazione in data di seguito denominato COABI o SOGGETTO ATTUATORE, intendendo anche come tale anche ogni futuro avente causa;

PREMESSO

a) che a seguito della pubblicazione della Deliberazione C.URF n. 8 del 30/01/2019 avente ad oggetto “Invito alla presentazione di proposte costituenti manifestazione di interesse ai sensi dell'Art. 4 L.R. 24/2017 la COABI ha presentato in data 18/05/2019 con Prot. 35562 del 20.05.2019 una propria proposta di intervento per dare immediata attuazione a parte delle previsioni del PSC riferite all'Ambito 04 – Fiume Lamone – Via Firenze – “Area Ghilana” su parte del terreno di proprietà definendo una superficie territoriale di intervento pari a circa mq. 7.130. La superficie fondiaria paria circa mq 4.340 prevede una S.L. residenziale massima complessiva (pubblica e privata) pari a mq. 1.711,00 in linea con le indicazioni del PSC che definisce un indice edificatorio rapportato alla superficie territoriale coinvolta. Con riferimento alla cessione all'Amministrazione Comunale della quota del 20% della Superficie Fondiaria all'interno dell'area di intervento quale concorso all'attuazione di politiche per l'offerta abitativa sociale, la società COABI ha avanzato proposta di una cessione “a distanza” di uguale valore, da definirsi in sede di Accordo Operativo.

In tale proposta di intervento vengono poi definiti i nuovi servizi strategici al servizio della collettività costituiti da opere pubbliche delineate nel PSC quali:

- allargamento della sede stradale della Via Firenze nel tratto compreso tra l'incrocio con la Via Firenze stessa e il nuovo parcheggio pubblico da realizzarsi, per una lunghezza di circa ml 150, con adeguamento della sezione stradale e dotazione di marciapiede pubblico in fregio ai lotti di nuova costruzione;
- realizzazione del nuovo collegamento ciclabile tra la ciclopedonale su Via Firenze e la Via Orto Caporal;
- Realizzazione di interventi fuori dal comparto, in particolare di miglioramento della fruibilità del parco Fluviale sul fiume Lamone.

- b) che la proposta di intervento di cui alla precedente lettera a) è stata selezionata ed approvata con atto C.URF n. 2 del 28/02/2020 autorizzando in tal modo la presentazione del relativo Accordo Operativo;
- c) che la proposta di intervento prevedeva una pista ciclabile nella proprietà privata e solo in seguito a una precisa richiesta dell'amministrazione è stato aggiunto il collegamento della ciclabile a via Orto Caporal, per permettere un anello ciclopedonale a servizio del quartiere. Tale collegamento, condiviso da COABI per sue finalità di interesse pubblico, richiede la messa a disposizione, con acquisizione a carico COABI, di una porzione di terreno della fondazione bertoni, nella disponibilità della stessa amministrazione in quanto il Sindaco di Faenza ne è il Presidente.
- d) che con riferimento alla planimetria "Allegato A", parte integrante del presente atto, la società "CO.ABI" e/o suoi aventi causa, in virtù del contratto preliminare in data 30/10/2019 registrato a Faenza il 05/11/2019 al n. 3504 serie 1T e trascritto a Ravenna in data 05/11/2019 al n. 21085 RG. al n. 14254R.P. ha promesso di acquistare, unitamente alla Società "LA TUA CASA S.R.L." di Faenza, dalla sig.ra Bubani Laura nata a Bologna il 15/11/1989 residente in Faenza in Corso Mazzini n. 54/3 il terreno con soprastanti fabbricati ubicati in Faenza, Via Firenze che, insieme alla viabilità pubblica esistente, determina il comparto di progetto, tratteggiato con linea rossa. L'area privata risulta censita al NCT del Comune di Faenza al Foglio n. 171 Mappale n. 303 parte della superficie di circa mq 6.580, identificata con perimetro blu nella planimetria "Allegato A"
- e) che il comparto descritto alla precedente lettera c) risulta destinato dal vigente PSC in "Ambito di nuova previsione insediamenti prevalentemente residenziali" ed inserito all'interno del perimetro dell'Ambito 04 – Fiume Lamone – Via Firenze – "Area Ghilana", evidenziato con perimetro rosso nella planimetria allegata, inoltre il RUE vigente identifica tale area come "Ambiti sottoposti a POC" di cui all'Art. 32.5 delle N.d.A.;
- f) che la società "CO.ABI è venuta nella determinazione di presentare attraverso la pratica edilizia Prot. del il presente Accordo Operativo (A.O.) allo scopo di definire nel dettaglio l'assetto urbanistico degli spazi pubblici e privati a destinazione

residenziale, comprese tutte le infrastrutture strategiche a servizio della collettività proposte in sede di Manifestazione di Interesse descritta alle precedenti lettere a) e b);

g) che il progetto di Accordo Operativo descritto al precedente lettera e) è corredato dai seguenti elaborati:

- TAV. 01 – RILIEVO TOPOGRAFICO E FOTOGRAFIE
- TAV. 02 – INQUADRAMENTO, SCHEMA DI ASSETTO URBANO, PARAMETRI E OBIETTIVI PROGETTUALI
- TAV. 03 – NUOVO ASSETTO URBANO, LOTTIZZAZIONE, PARAMETRI URBANISTICI, DETTAGLI RECINZIONI
- TAV. 04 – VERDE, VIABILITÀ, SEZIONI TERRITORIALI, VISTE 3D
- TAV. 05.1 – SCHEMA DEGLI IMPIANTI TECNICI: RETE ACQUEDOTTO E RETE GAS
- TAV. 05.2 – SCHEMA DEGLI IMPIANTI TECNICI: RETE FOGNATURA BIANCA E NERA
- TAV. 05.3 – SCHEMA DEGLI IMPIANTI TECNICI: RETE ENEL, RETE TIM E RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE
- TAV. 06 – OPERE FUORI COMPARTO: RECUPERO AREA GHILANA E ACCESSI AL PERCORSO SUL LAMONE
- DOC 01 – CRONOPROGRAMMA DEGLI INTERVENTI
- DOC 02 – RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA
- DOC 03 – RELAZIONE TECNICA
- DOC 04.1 – DOCUMENTO DI VALSAT DELL'ACCORDO OPERATIVO
- DOC 04.2 – SINTESI NON TECNICA DELLA VALSAT
- DOC 04.3 – VERIFICA PREVISIONALE DI CLIMA E IMPATTO ACUSTICO
- DOC 05 – RELAZIONE NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE (N.T.A.)
- DOC 06 – QUADRO ECONOMICO RIEPILOGATIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
- DOC 07 – RELAZIONE GEOLOGICO-SISMICA - INVARIANZA IDRAULICA
- MOD 01 – PRESENTAZIONE E RICHIESTA DI DEPOSITO DELL'ACCORDO OPERATIVO
- MOD 02 – DOCUMENTI COSTITUTIVI DELLA PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO (AO)
- MOD 03 – SCHEDA DATI
- MOD 05 – CONTENUTI DI BASE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE DEGLI ACCORDI OPERATIVI
- MOD 06 – ELENCO DEI PARERI PREVISTI PER L'APPROVAZIONE DEGLI ACCORDI OPERATIVI
- DWG – SCHEMA DI ASSETTO TERRITORIALE E PERIMETRO DI COMPARTO
- ALL 01.1 – TITOLO DI PROPRIETÀ - DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETÀ
- ALL 01.2 – FOTOCOPIA DEL DOCUMENTO DI IDENTITÀ DEL FIRMATARIO
- ALL 02 – ATTESTAZIONE DEL VERSAMENTO DEI DIRITTI DI SEGRETERIA
- ALL 03 – PROCURA SPECIALE

h) che il progetto di Accordo Operativo di cui alla precedente lettera f) dovrà essere sottoposto al parere dei seguenti organi ed enti per quanto di competenze:

1. CUAV – parere sulla sostenibilità ambientale e territoriale

2. Hera Spa – Reti fognatura
3. Italgas – rete gas metano
4. Hera Spa –Acquedotto distribuzione
5. Hera Spa parere in merito al servizio raccolta rifiuti
6. Enel distribuzione - parere sulle infrastrutture per distribuzione energia elettrica
7. Tim Spa - parere sulle infrastrutture per reti di telecomunicazioni
8. ARPAE ST – Acustica
9. ARPAE SAC – Valsat
10. Tavolo Tecnico Intersettoriale delle Politiche Comunali per la sicurezza urbana del Comune di Faenza
11. Comune di Faenza – Settore Affari Generali – Visto e numerazioni civica
12. Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio
13. Comune di Faenza – Settore Lavori Pubblici

CONSIDERATO

- i) che il progetto è stato redatto nel rispetto della legislazione vigente ed in conformità alla proposta di intervento approvata con atto C.URF n. 2/2020 di cui alle precedenti lettere a) e b);
- j) che con riferimento alla quota del 20% della Superficie Fondiaria interna all'area di intervento da cedere all'Amministrazione Comunale quale concorso all'attuazione delle politiche per l'offerta abitativa sociale, la società COABI ha perfezionato il proprio impegno con la cessione "a distanza" consistente nella monetizzazione del valore della quota di terreno che si sarebbe dovuta cedere all'interno dell'area di intervento (formalmente certificata da apposita perizia di stima allegata al presente Accordo Operativo) o in alternativa nella realizzazione di opere di manutenzione, recupero, adeguamento impiantistico su immobili ERS già di proprietà dell'Amministrazione Comunale che la stessa indicherà alla società CO.ABI per un valore di pari importo;
- k) che costituisce parte integrante della presente convenzione la planimetria di progetto allegata, che identifica le caratteristiche del progetto di Accordo Operativo sul comparto, di circa mq. 7.130,00 di St, così definiti:
 - AREA PRIVATA (lotti residenziali) pari a circa mq. 4.340,00 identificata con campitura verde.
 - AREA PUBBLICA (verde pubblico attrezzato per spazi collettivi, parcheggio alberato, viabilità) pari a circa mq 2.756, identificata con campitura fucsia, maggiore della quota richiesta dal PSC corrispondente ad 1/3 della Superficie Territoriale; oltre, al suo interno si trova la cabina di proprietà ENEL di circa mq 34.
- l) che sempre con riferimento alla planimetria allegata, vengono identificate le aree di intervento, tutte da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, così definite:
 - REALIZZAZIONE STRADA DENTRO IL COMPARTO (rifacimento dell'attuale con allargamento della sede fino a 6,5 mt fino al parcheggio), – mq 1.195 circa;

- REALIZZAZIONE STRADA FUORI IL COMPARTO – TRATTO 3 (rifacimento dell'attuale con allargamento della sede fino a 4,5 mt) – mq 212 circa
- REALIZZAZIONE DI MARCIAPIEDE PUBBLICO, in fregio ai lotti di nuova edificazione, mq. 14 circa;
- REALIZZAZIONE DI PISTA CICLABILE E CICLOPEDONALE, DENTRO IL COMPARTO, dalla via Firenze fino a tutto il comparto, compreso il tratto 2 che coincide con la strada, mq 508 circa (41+385+82);
- REALIZZAZIONE DI PISTA CICLABILE – TRATTO 3 FUORI COMPARTO, coincidente con la strada e individuata da segnaletica, mq 212 circa;
- REALIZZAZIONE DI PISTA CICLABILE – TRATTO 4 FUORI COMPARTO, su area privata ceduta dal soggetto attuatore, mq 60 circa;
- REALIZZAZIONE DI PISTA CICLABILE – TRATTO 5 FUORI COMPARTO, sull'attuale proprietà della Fondazione Bertoni, mq 76 circa, la cui disponibilità alla cessione, ai fini del collegamento, dovrà essere garantita dall'Amministrazione;
- REALIZZAZIONE DI PARCHEGGIO PUBBLICO ALBERATO DENTRO IL COMPARTO, mq 416 circa;
- REALIZZAZIONE DI AREE A VERDE PUBBLICO DENTRO IL COMPARTO, mq 576 circa (303+117+89+68);
- INNESTO SU VIA FIRENZE - MESSA IN SICUREZZA ATTRAVERSAMENTI, con interventi sulla segnaletica e sulle aiuole esistenti da concordare con i competenti uffici.
- REALIZZAZIONE OPERE SUL PARCO FLUVIALE da eseguirsi su indicazione dell'Amministrazione Comunale per la valorizzazione e potenziamento del Parco Fluviale Fiume Lamone per la somma complessiva di € 40.000,00 oltre a IVA.

m) che le superfici delle aree private nonché quelle di tutte le aree pubbliche come quantificate alle precedenti lettere j), k) potranno subire lievi modificazioni finalizzate ad un più razionale utilizzo degli impianti, ad una migliore organizzazione degli spazi e definizione delle sagomature dei fossi stradali, senza modificare la presente convenzione. Tali modificazioni potranno essere valutate ed approvate con semplice Permesso di Costruire e/o altro provvedimento amministrativo vigente e potranno prevedere anche limitate variazioni in eccesso o in difetto riferite alla consistenza delle aree pubbliche a seguito del frazionamento finale di dette aree.

n) che le opere e le aree pubbliche di cui alle precedenti lettere j), k) saranno cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale, senza onere alcuno per la stessa, successivamente all'avvenuta presentazione della fine dei lavori e del relativo documento di collaudo delle opere realizzate. Sarà altresì ceduto gratuitamente all'Amministrazione Comunale in sede di deposito del documento di collaudo delle opere interne all'area di intervento, la quota "a distanza" identificata con le modalità del precedente punto i) concordati

con la stessa Amministrazione, e corrispondenti in termini economici al valore del 20% della superficie fondiaria che si sarebbe dovuta cedere all'interno dell'area di intervento;

o) che le opere riferite all'adeguamento del tratto della Via Firenze previste dal progetto e da realizzarsi in aree di proprietà comunale, andrà formalizzato tra il Settore Lavori Pubblici e la Direzione dei Lavori, prima dell'esecuzione dei lavori, un apposito verbale di consegna delle superfici interessate dagli interventi stessi. Il Comune di Faenza autorizza sin da ora il Soggetto Attuatore ad occupare le aree di proprietà senza onere alcuno per eseguire le opere di urbanizzazione previste da progetto e per un razionale utilizzo delle aree adiacenti. Il Soggetto Attuatore si impegna a mantenere indenne il Comune di Faenza da qualsiasi richiesta, anche risarcitoria, derivante dalla realizzazione di tali opere anche per eventuali responsabilità civili verso terzi per danni a cose o a persone. Il Soggetto Attuatore si impegna altresì per sé o proprie aventi causa a riconoscere tutte le servitù, impegni ed obblighi e a garantire il passaggio degli autoveicoli sulla Via Firenze in condizioni di sicurezza al fine di mantenere in essere l'efficienza dei collegamenti.

p) che il presente progetto di Accordo Operativo contempla flessibilità che consentono, nel rispetto delle indicazioni/linee guida riportate nell'elaborato R2 "Normativa Urbanistica ed Edilizia" di:

- variare le quote di SL attribuite ai singoli lotti residenziali che potranno essere trasferite parzialmente da un lotto all'altro fino a determinare un massimo di incremento del 100% del SL inizialmente attribuita, tutto ciò nel rispetto della SL massima definita dall'Accordo Operativo
- accorpate e suddividere anche parzialmente i singoli lotti privati variandone anche nel numero ed apportare modifiche alla dividende di due lotti confinanti variandone la superficie fondiaria e con possibilità di variarne il numero complessivo.

Tali flessibilità saranno da approvarsi con semplice titolo abilitativo e/o altro provvedimento ai sensi di Legge, senza modificare il presente Accordo Operativo e la Convenzione Urbanistica a firma delle proprietà interessate;

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

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

Art. 1 - PREMESSE E CONSIDERAZIONI

1.1 Le premesse e quanto riportato nelle considerazioni sono da ritenersi ad ogni effetto di legge parte integrante e sostanziale del presente atto;

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

2.1 Il Soggetto attuatore si obbliga per sé o/o proprie aventi causa ad assumere integralmente a proprio e carico gli oneri relativi alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria riguardanti l'intervento oggetto del presente Accordo Operativo ivi comprese tutte le opere connesse all'adeguamento del tratto della Via Firenze (sia in aree di proprietà sia in area di competenza comunale) che dovranno essere eseguite in base ai dettati e dettagli

costruttivi indicati negli elaborati grafici e nei pareri rilasciati dagli enti competenti ed elencati nella premessa, come pure in base alle indicazioni ed alle condizioni riportate nel disciplinare delle norme di carattere generale approvato con Atto C.C. n. 3040/123 del 05/05/1997 che il Soggetto Attuatore dichiara di ben conoscere ed approvare come fosse qui allegato. Tutte le opere di urbanizzazione primaria progettate nel presente accordo Operativo dovranno essere ultimate entro 5 anni dalla data di rilascio del presente Accordo Operativo come indicato nell'atto C.URF n. 2/2020 di approvazione delle proposte di interesse.

2.2 Il soggetto attuatore si impegna e si obbliga per sé e/o propri aventi causa a cedere gratuitamente al Comune di Faenza e senza onere alcuno per lo stesso, successivamente alla fine dei lavori ed all' avvenuto deposito del documento di collaudo con successiva sua approvazione da parte del Settore Lavori Pubblici, le aree e le opere di urbanizzazione primaria previste nel presente Accordo Operativo, che con riferimento alla planimetria "Allegata, risultano essere così definiti:

- REALIZZAZIONE STRADA DENTRO IL COMPARTO (rifacimento dell'attuale con allargamento della sede fino a 6,5 mt fino al parcheggio), – mq 1.195 circa;
- REALIZZAZIONE STRADA FUORI IL COMPARTO – TRATTO 3 (rifacimento dell'attuale con allargamento della sede fino a 4,5 mt) – mq 212 circa
- REALIZZAZIONE DI MARCIAPIEDE PUBBLICO, in fregio ai lotti di nuova edificazione, mq. 14 circa;
- REALIZZAZIONE DI PISTA CICLABILE E CICLOPEDONALE, DENTRO IL COMPARTO, dalla via Firenze fino a tutto il comparto, compreso il tratto 2 che coincide con la strada, mq 508 circa (41+385+82);
- REALIZZAZIONE DI PISTA CICLABILE – TRATTO 3 FUORI COMPARTO, coincidente con la strada e individuata da segnaletica, mq 212 circa;
- REALIZZAZIONE DI PISTA CICLABILE – TRATTO 4 FUORI COMPARTO, su area privata ceduta dal soggetto attuatore, mq 60 circa;
- REALIZZAZIONE DI PISTA CICLABILE – TRATTO 5 FUORI COMPARTO, sull'attuale proprietà della Fondazione Bertoni, mq 76 circa, la cui disponibilità alla cessione, ai fini del collegamento, dovrà essere garantita dall'Amministrazione;
- REALIZZAZIONE DI PARCHEGGIO PUBBLICO ALBERATO DENTRO IL COMPARTO, mq 416 circa;
- REALIZZAZIONE DI AREE A VERDE PUBBLICO DENTRO IL COMPARTO, mq 576 circa (303+117+89+68);
- INNESTO SU VIA FIRENZE - MESSA IN SICUREZZA ATTRAVERSAMENTI, con interventi sulla segnaletica e sulle aiuole esistenti da concordare con i competenti uffici.
- REALIZZAZIONE OPERE SUL PARCO FLUVIALE da eseguirsi su indicazione dell'Amministrazione Comunale per la valorizzazione e potenziamento del Parco Fluviale Fiume Lamone per la somma complessiva di € 40.000,00 oltre a IVA.

Viene prevista la possibilità di ultimare, collaudare e cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, le opere pubbliche previste dal presente Accordo Operativo, indipendentemente dall' ultimazione e collaudo delle opere sul parco fluviale. In questo caso al perfezionamento dell'atto di cessione verrà previsto lo svincolo della relativa fideiussione a garanzia per l'intero importo di cui al successivo Art. 5.3.

2.3 Fino alla data di cessione di tutte le aree ed opere pubbliche meglio descritto al precedente comma 2.2, il Soggetto Attuatore si impegna e si obbliga per sé e/o proprio aventi causa a garantire la manutenzione, la sicurezza e l'efficienza di tali aree pubbliche, sollevando l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità al riguardo.

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

- a provvedere ad ogni necessaria opera di manutenzione della viabilità pubblica di tutti gli altri spazi per servizi pubblici;
- a dotare la via Firenze della opportuna segnaletica concordata con il comando dei vigili urbani e di ogni altro dispositivo o accorgimento per mantenere la fruibilità della strada in condizioni di completa sicurezza;
- a regolare convenientemente l'accesso all'area di intervento e la circolazione interna;
- a garantire l'accessibilità del percorso 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 ecc...

2.4 Qualora trascorranò più di tre mesi dall'approvazione del collaudo senza aver perfezionato l'acquisizione delle aree pubbliche per causa imputabile alla parte privata, sarà necessaria una verifica dello stato manutentivo delle opere realizzate con l'eventuale applicazione delle relative penali come definite il successivo Art. 5 comma 5.5. Nel caso di ritardi imputabili alla parte pubblica, la parte privata sarà esonerata da ogni responsabilità circa lo stato manutentivo delle opere realizzate.

2.5 Il Soggetto Attuatore e/o proprio aventi causa si impegna e si obbliga al rispetto delle prestazioni aggiuntive fissate dal PSC per gli ambiti residenziali (Ambiti A12) in merito alla quota del 20% della superficie fondiaria di progetto da cedere all'Amministrazione Comunale quale contributo dell'attuazione di politiche per l'offerta abitativa sociale, mediante (come ammesso dall'assetto normativo vigente come previsto nell'atto C.URF n. 2/2020 di approvazione delle manifestazioni di interesse di cui alla precedente lettera a) una cessione "a distanza" identificata e scelta in accordo con l'Amministrazione, da cedersi gratuitamente dopo il collaudo delle opere di urbanizzazione previste dal presente Accordo Operativo, con modalità e tempi da definire con l'Amministrazione.

2.6 la società CO.ABI e/o propri aventi causa si impegna a riconoscere tutte le servitù, impegni ed obblighi che risultano riportati negli elaborati di progetto. Tale adempimento sarà

assolto, senza onere alcuno per l'Amministrazione Comunale all'interno dell'atto di cessione delle aree pubbliche

Art. 3 -BONIFICA BELLICA

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

Art. 4 -COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA – MODALITÀ E TEMPISTICHE

4.1 Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere effettuato, anche in corso d'opera, da un libero professionista incaricato prima dell'inizio dei lavori e scelto collegialmente tra l'Amministrazione Comunale ed il Soggetto Attuatore tra una terna di nominativi proposta dal Soggetto Attuatore stesso e/o richiesta agli ordini professionali. Il collaudatore così incaricato dovrà operare in accordo con i competenti uffici comunali; le spese per competenze professionali ed ogni altro onere per il collaudo sono a totale carico del soggetto attuatore.

4.2 Nell'atto di collaudo delle opere pubbliche dovranno risultare depositati e/o allegati tutti gli elaborati grafici rappresentativi di ogni variazione eventualmente effettuate in corso d'opera nel rispetto delle procedure previste dalla disciplina edilizia/urbanistica e/o in accordo con i competenti uffici comunali.

4.3 In sede di definizione del collaudo riferito alle opere di urbanizzazione primaria interne al perimetro di intervento sarà perfezionato l'atto di "cessione a distanza" quale contributo per l'offerta abitativa sociale di cui al precedente Art. 2 comma 2.5.

4.4 Il collaudo di tutte le opere di urbanizzazione primaria dovrà essere perfezionato entro 5 anni dalla data di rilascio del presente Accordo Operativo.

4.5 In sede di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti l'area di intervento sarà presentato da parte del Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa, un apposito contratto per la custodia e manutenzione del verde pubblico con operatore qualificato nel settore, avente durata di almeno due anni dalla data di collaudo, e preventivamente validato dal Settore Lavori Pubblici, finalizzato a garantire l'attecchimento delle essenze arboree ed arbustive. Il Soggetto Attuatore si obbliga a tenere indenne il Comune di Faenza da ogni azione, pretesa o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza di tale obbligo.

Art. 5 -IMPORTO OPERE DI URBANIZZAZIONE E GARANZIE

5.1 L'importo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative all'area di intervento (verde pubblico, parcheggio alberato, strada, ciclopedonale, marciapiede, innesto su via firenze, oper sul parco parco fluviale) ammonta a complessivi 358.199, di cui

5.2 L'importo complessivo dei lavori di cui al precedente comma, sostenuti dal Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa e riconosciuti a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, risulta inferiore alla soglia comunitaria e come tale soggetto all'applicazione dell'Art. 16.2 bis del DPR 380/2001. L'esecuzione di dette opere sarà eseguita da imprese in possesso di adeguata attestazione

5.3 A garanzia di tutti gli obblighi assunti e descritti nel presente atto la CO.ABI deposita presso l'Amministrazione Comunale, fideiussione bancaria a prima e semplice richiesta e con la previsione di rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, a garanzia del costo delle opere di progetto, pari a euro 358.199+IVA 10% = 394.018, di cui 44.000 relative alle opere sul parco fluviale.

Tale fideiussione dovranno rimanere valide ed operanti fino alla data di stipula dei singoli atti di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree ed opere pubbliche, precisando la possibilità di svincolare separatamente l'importo per opere sul parco fluviale, nel caso i tempi della loro esecuzione, per cause non imputabili a COABI, dovessero essere successivi alla cessione.

5.4. Fermo restando le sanzioni previste dalla Legge 47/85 s.m.i., per ogni altra in inosservanza a quanto riportato nella presente convenzione, la società CO.ABI come sopra rappresentata garantisce mediante apposita fideiussione bancaria 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 € 39.401, che corrisponde al 10% dell'importo complessivo delle opere garantite di cui ai precedenti commi, che potrà essere escussa proporzionalmente dallo stesso Comune a titolo di penale in caso di inadempimenti degli obblighi previsti nel presente atto, secondo la seguente articolazione:

- 4% per mancato collaudo delle opere di urbanizzazione primaria nei tempi stabiliti al precedente Art. 4 comma 4.5, salvo ritardi non imputabili alla parte privata
- 4% per mancata cessione al Comune di Faenza delle aree ed opere pubbliche nei tempi stabiliti al precedente Art. 2 comma 2.4, salvo ritardi non imputabili alla parte privata;
- 2% per mancato rispetto di ogni altro obbligo pattuito nel presente atto.

Tale fideiussione rimarrà valida ed operante fino alla scadenza della presente convenzione, in relazione agli esiti di verifica circa l'assolvimento dei relativi obblighi.

5.5 Ogni modifica all' importo delle fideiussioni che dovessero intervenire in relazione a varianti progettuali concordate con l'Amministrazione Comunale e definite con provvedimenti amministrativi ai sensi di legge, potrà essere accettato dal Comune di Faenza senza modificare la presente convenzione;

Art. 6 -VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE E TEMPI DI ATTUAZIONE DELLE OPERE

- 6.1 La presente convenzione ha validità fissata in 10 anni a partire dalla data di trascrizione, fatte salve eventuali proroghe derivanti da leggi e decreti
- 6.2 Entro il termine fissato in 5 anni dalla data del rilascio del presente Accordo Operativo dovranno essere ultimate tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dal progetto inerenti l'adeguamento della via Firenze e le opere pubbliche interne al comparto di intervento, e dovrà essere depositato il relativo documento di collaudo corredato di tutta la documentazione necessaria alla sua approvazione da parte del Comune di Faenza;
- 6.3 Entro tre mesi dalla data di approvazione del documento di collaudo dovrà essere perfezionato l'atto di cessione delle corrispondenti opere ed aree pubbliche al Comune di Faenza, salvo ritardi non imputabili alla parte privata
- 6.4 Al Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa è riconosciuta la possibilità di intervenire con PdC per l'edificazione dei lotti privati anche in assenza del completamento delle opere di urbanizzazione primarie previste dal presente Accordo Operativo, a condizione che:
- sia stato comunicato l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria
 - l'utilizzazione delle aree avvenga in condizioni di sicurezza sia per i fornitori operatori di cantiere sia per gli abitanti

Sono a totale carico del soggetto attuatore le responsabilità di qualsiasi natura e specie lasciando indenne il Comune di Faenza da qualsiasi richiesta anche di terzi

Art. 7 -VARIANTI

- 7.1 la società CO.ABI e/o altri aventi causa, conserva la titolarità in merito alla promozione di eventuali varianti al presente Accordo Operativo , da attuarsi entro il termine di validità della presente convenzione

Art. 8 -SPESE – TASSE - TRASCRIZIONI

- 8.1 Ogni spesa relativa al presente atto, come ogni altra incombenza fiscale se ed in quanto dovuta, sono a totale carico della società CO.ABI e/o altri aventi causa;
- 8.2 Negli atti di trasferimento di proprietà di aree individuate nel presente Accordo Operativo dovrà essere espressamente richiamato a farne parte integrante la presente convenzione e pertanto le sue prescrizioni dovranno essere trascritte presso i registri immobiliari
- 8.3 Il presente atto impegna immediatamente la società CO.ABI come sopra rappresentata verso il Comune di Faenza e verrà registrato e trascritto con spese a carico della stessa società

Art. 9 -CONTROVERSIE

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