

# COMUNE DI FAENZA

## Gruppo di progettazione

Progetto generale, coordinamento  
**arch. Marco Bartoli**

Progetto urbanistico - edilizio  
**arch. Massimiliano Piccinini**

Progetto idraulico, meccanico, acustica  
**Ing. Pietro Fiumana**

Progetto rete fognaria  
**arch. Franco Patrucco**

Progetto impianti elettrici e speciali  
**Ing. Alfredo Clani**

Rilievi, computi, pratiche amministrative  
**geom. Attilio Amadori**

## Proprietà

**IMMOBILIARE D.M.U. s.r.l., di DINO ZOLI & C.**  
viale Bologna, 286 - 47122 FORLÌ

## Intervento

### PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI ZONA RESIDENZIALE DENOMINATA "AREA QUARANTA"

SCHEDA n° 160 , Tav. P3 P.R.G.1996. S.I.O. APPROVATO  
CON ATTO DEL C.C. n° 1464 / 100 del 29.03.2007

## Contenuto dell'Elaborato

### SCHEMA DI CONVENZIONE

## Scala

## Data

14/12/2021

## Codice Elaborato

# SC



Provincia di Ravenna

## **Comune di FAENZA**

**SCHEMA DI CONVENZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI  
INIZIATIVA PRIVATA  
PER L'ESECUZIONE DELLE TRASFORMAZIONI DEL COMPARTO  
PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE SITO A FAENZA, VIA CALTAGIRONE  
DENOMINATO "Area QUARANTA"  
Scheda n. 160**

(ai sensi degli artt. 31, 35, 41 della Legge Regionale 20/2000 e s.m. e i.)

Il giorno \_\_\_\_\_ del mese \_\_\_\_\_ dell'anno \_\_\_\_\_, in Faenza, Piazza  
del Popolo n° 31, negli uffici comunali, davanti a me \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_ ,  
sono comparse le seguenti parti:

COMUNE DI FAENZA (di seguito denominato "Comune"), con sede in Faenza, Piazza del  
Popolo n° 31, Codice Fiscale 00357850395, nella persona di ????????????, architetto,  
nato a ?????????? il 27/09/19??, in qualità di Dirigente, domiciliato per la carica presso la  
sede municipale, autorizzato a questo atto in virtù dei poteri attribuitigli dallo Statuto del  
Comune di Faenza e come tale in rappresentanza, in nome e per conto dell'Ente stesso,  
in attuazione alla delibera del Consiglio Comunale in data \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ ,  
esecutiva;

e

IMMOBILIARE D.M.U. s.n.c. di Dino Zoli & C. (di seguito denominata "Ditta Lottizzante"),  
con sede legale a Forlì, in Viale Bologna n° 286, Partita IVA \_\_\_\_\_, nella  
persona di ZOLI DINO, imprenditore, nato a Forlì il \_\_/\_\_/\_\_\_\_, residente a Forlì in Via  
\_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_ , c.f. \_\_\_\_\_ , in qualità di legale  
rappresentante della ditta;

### *Premesso*

- a) che la Ditta Lottizzante è proprietaria dell'area situata nel Comune di Faenza, distinta  
al Catasto Terreni al foglio n° 102, particelle 437, 439, 441, 443, 517, della superficie  
complessiva di mq 63.428 (interna al perimetro di SIO di cui al successivo punto f), e  
dell'area distinta al Catasto Terreni al foglio n° 102, particella 446, della superficie di  
mq 1.811 (esterna al perimetro di SIO di cui al successivo punto f);
- b) che con deliberazione del Consiglio Comunale n° \_\_\_\_ del \_\_/\_\_/\_\_\_\_, esecutiva, è  
stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), di cui alla L.R. 20/00 e s. m. e i.;
- c) che con deliberazione del Consiglio Comunale n° \_\_\_\_ del \_\_/\_\_/\_\_\_\_, esecutiva, è  
stato approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), di cui alla L.R. 20/00 e s.  
m. e i.;
- d) che gli strumenti urbanistici di cui sopra, per il combinato disposto dell'art. 3 delle  
Norme del PSC e dell'art. 32 delle Norme del RUE, rimandano, per gli ambiti già  
pianificati, alla normativa del PRG '96 previgente l'approvazione di PSC e RUE;
- e) che l'area di cui al precedente punto a) è contraddistinta, nel P.R.G. previgente, dalla  
tipologia di cui all'art. 12 delle Norme di Attuazione, denominata "ZONE URBANE DI

TRASFORMAZIONE", ed in particolare è soggetta alla norma di cui all'art. 12.7.4 "AREE DA TRASFORMARE (prevalentemente residenziali)";

- f) che l'area di cui al precedente punto a) è normata inoltre da specifica scheda di P.R.G. n° 160 - Area "QUARANTA", recepita nel S.I.O. omonimo approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 1464/100 del 29-03-2007;
- g) che le norme vigenti prevedono che la trasformazione delle aree private previste nel SIO potrà avvenire solo a mezzo di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata e relativa convenzione;
- h) Che la Ditta Lottizzante ha presentato il progetto di PUA di iniziativa privata (pratica prot. \_\_\_\_\_ del \_\_/\_\_/\_\_) comprendente l'intera area di proprietà di cui al precedente punto a), finalizzato ad insediamenti di tipo prevalentemente residenziale, nel rispetto del perimetro e delle previsioni del SIO approvato, degli strumenti urbanistici e delle norme di legge e regolamentari applicabili in materia;
- i) che il progetto di PUA di iniziativa privata, di cui al punto h), si compone dei seguenti elaborati:
- j)

*Tabella A - Elenco elaborati di PUA, allegati alla presente Convenzione*

<i>Codice</i>	<i>Contenuto</i>	<i>Scala</i>
<b>SF-1</b>	<b>Stato attuale.</b> Estratto catastale, stralcio PRG, stralcio SIO	1:2000, 1:5000
<b>SF-2</b>	<b>Stato di fatto.</b> Vincoli,	1:2000,
<b>SF-3</b>	<b>Stato di fatto.</b> Rilievo topografico,	1:2000,
<b>UR-1</b>	<b>Progetto Urbanistico.</b> Planimetria generale	1:1000
<b>UR-2</b>	<b>Progetto Urbanistico.</b> Planimetria della zona residenziale (nord)	1:500
<b>UR-3</b>	<b>Progetto Urbanistico.</b> Planimetria della zona a parco (sud)	1:500
<b>UR-4</b>	<b>Progetto Urbanistico.</b> Assetto funzionale e d'uso. Superfici e regime dei suoli	1:1000
<b>UR-5</b>	<b>Progetto Urbanistico.</b> Rendering e fotoinserimento ambientale	Fuori scala
<b>ED-1</b>	<b>Progetto Edilizio</b> Unità minime di intervento 1 e 2.	1:500
<b>ED-2</b>	<b>Progetto Edilizio</b> Unità minime di intervento 3 e 4.	1:500
<b>ED-3</b>	<b>Progetto Edilizio</b> Unità minime di intervento 5 e 6.	1:500
<b>ED-4</b>	<b>Progetto Edilizio</b> Abaco delle Tipologie	1:200
<b>ME-1</b>	<b>Progetto Impianti Idraulici e Meccanici.</b> Rete GAS. Planimetria generale	1:500
<b>ME-2</b>	<b>Progetto Impianti Idraulici e Meccanici.</b> Rete ACQUA. Planimetria generale	1:500
<b>ME-3</b>	<b>Progetto Impianti Idraulici e Meccanici.</b> Rete ROMAGNA ACQUE. Planimetria generale con prescrizioni	1:500
<b>ME-4</b>	<b>Progetto Impianti Idraulici e Meccanici.</b> Rete di Teleriscaldamento	1:500
<b>FO-1a</b>	<b>Progetto Fognature.</b> Rete Acque Bianche. Planimetria generale	1:250
<b>FO-1b</b>	<b>Progetto Fognature.</b> Rete Acque Bianche. Profili	1:250
<b>FO-2</b>	<b>Progetto Fognature.</b> Rete Acque Nere. Planimetria generale e profili	1:500
<b>EL1</b>	<b>Progetto Impianti Elettrici.</b> Rete MT BT	1:500
<b>EL2</b>	<b>Progetto Impianti Elettrici</b> Cabine e part.	1:250
<b>EL3</b>	<b>Progetto Impianti</b> . Rete Telecom	1:250
<b>EL4</b>	<b>Progetto Impianti Elettrici.</b> Rete Illuminaz. Pubbl.	1:500
<b>EL5</b>	<b>Progetto Impianti Elettrici.</b> Rete Illumin. Pubbl. Particolari	1: 250
<b>EL6</b>	<b>Progetto Impianti Elettrici.</b> Rete Fibre Ottiche	1: 250

#### ELABORATI TESTO

<i>Elaborato</i>	<i>Contenuto</i>
<b>RT</b>	<b>Relazione Tecnica Generale</b>
<b>RG</b>	<b>Relazione Geologica</b>
<b>RCM</b>	<b>Relazione Computo Metrico Relazione Finanziaria</b>

<b>SC</b>	<b>Schema di Convenzione</b>
<b>FOR</b>	<b>Progetto Fognature.</b> Relazione Tecnica. Relazione sulla Laminazione. Calcoli Idraulici
<b>RE</b>	<b>Relazione Rete Enel</b>
<b>RFO</b>	<b>Relazione Fibre Ottiche</b>
<b>FO</b>	<b>Relazione Illumin. Pubblica</b>
<b>RRT</b>	<b>Relazione Rete Telecom</b>

- k) che il progetto di PUA di iniziativa privata, di cui al punto h), è stato sottoposto, per le rispettive competenze, al parere dei seguenti soggetti:

*Tabella B - Pareri di Uffici Comunali, Enti ed Aziende*

<i>soggetto</i>	<i>specifica competenza</i>	<i>prot.</i>	<i>data</i>	<i>esito</i>	<i>prescrizioni</i>

- l) che con deliberazione di \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_ del \_\_/\_\_/\_\_\_\_, esecutiva, il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di cui sopra, esteso al perimetro del citato S.I.O., è stato approvato ai sensi degli artt. 31 e 35 della L.R. 20/00 e s. m. e i.;
- m) che devesi ora procedere alla trascrizione in apposita convenzione, ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150 del 14.8.1942 e s.m. e i., dell'art. A-26 dell'allegato alla LR n. 20/00 e s.m. e i., delle obbligazioni da assumersi da parte della Ditta Lottizzante per l'attuazione del piano in parola;
- n) che gli allegati grafici e testuali del PUA di cui al precedente punto i) costituiscono riferimento progettuale, normativo e dimensionale della presente convenzione;

### Considerato

- a) Che l'area interessata dalle opere di urbanizzazione necessarie per dare piena attuazione al PUA, è stata progettata in base alle prescrizioni generali del P.R.G. 96 e successive varianti ed in particolare alla Scheda n° 160 - Area Quaranta (e in base all'approvato Schema di Inquadramento Operativo), oltre che alle vigenti disposizioni legislative e regolamentari;
- b) che il dimensionamento del PUA (entro il perimetro previsto dal SIO), come ricavabile dall'elaborato grafico UR-04 e dalla Relazione Tecnica (RT, tabelle 3 e 4) è sinteticamente indicato nella seguente tabella:

*Tabella C - Dimensionamento sintetico del PUA (aree)*

<i>destinazione</i>	<i>dimensione</i>
Superficie delle aree private (superfici fondiarie)	mq 24.173 circa
Superficie delle aree private di uso pubblico (strade, piazze pedonali, parcheggi, verde)	mq 5.131 circa
Superficie delle aree a parcheggi pubblici	mq 2.773 circa
Superficie delle aree a verde pubblico	mq 26.442 circa
Superficie delle aree a viabilità pubblica carrabile e ciclo-pedonale	mq 6.052 circa
Superficie Totale delle aree pubbliche	mq 35.267 circa
Superficie Totale di intervento	mq 63.428 circa

- c) che il PUA disciplina anche un'area esterna e adiacente al perimetro previsto dal SIO, necessaria al collegamento della viabilità interna alla prevista zona residenziale con la viabilità pubblica esistente al confine nord del comparto, della superficie di mq 1.143, di cui mq 660 da utilizzarsi per la realizzazione del raccordo viario (carrabile e ciclo-pedonale) e mq 483 per parcheggi privati di uso pubblico;
- d) che le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (art. A-23 LR 20/2000) cartograficamente previste dal SIO, da realizzare a totale carico della Ditta Lottizzante e cedere al Comune, definite, descritte e computate negli elaborati tecnici allegati, sono le seguenti:
- costruzione di un tratto di strada urbana per dare continuità alla via Caltagirone, dal tronco esistente sul lato occidentale (quartiere residenziale San Rocco) al tronco esistente sul lato est (zona commerciale), compresi i raccordi necessari anche esternamente al perimetro di PUA ed anche su aree già pubbliche, completo dei relativi sottoservizi, opere a rete ed opere complementari (fognatura, pubblica illuminazione, segnaletica verticale ed orizzontale, alberatura stradale, percorsi pedonali e ciclabili, ecc.);
  - costruzione di un tratto di strada di quartiere per consentire l'accesso alla viabilità interna del PUA anche dal lato nord del comparto, e servire anche l'insediamento previsto dalla scheda di PRG "P79", compresi i relativi sottoservizi, opere a rete ed opere complementari (fognatura, pubblica illuminazione, segnaletica verticale ed orizzontale, alberatura stradale, percorsi pedonali e ciclabili, ecc.), in parte collocata in aree esterne dal perimetro di PUA, come precisato al precedente punto c);
- e) che le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (art. A-23 LR 20/2000), normativamente previste dal SIO e specificatamente dimensionate e localizzate dal PUA, da realizzare a totale carico della Ditta Lottizzante e cedere al Comune, definite, descritte e computate negli elaborati tecnici allegati, sono le seguenti:
- strade, percorsi pedonali e ciclabili;
  - verde di arredo, alberature stradali e decorative;
  - pubblica illuminazione;

- rete di distribuzione della corrente elettrica, cabina di trasformazione;
  - reti telefonica e di trasmissione dati;
  - rete di distribuzione dell'acqua e del gas;
  - rete fognaria bianca e nera, bacino di laminazione, fermo restando che la gestione di quest'ultima area, eccedente lo standard di verde pubblico, sarà a totale carico della Ditta Lottizzante o della amministrazione condominiale subentrante;
- f) che le *attrezzature e spazi collettivi* (art. A-24 LR 20/2000) previste dal PUA, da realizzare a totale carico della Ditta Lottizzante e cedere al Comune, definite, descritte e computate negli elaborati tecnici allegati al PUA, sono le seguenti:
- verde pubblico intensivo attrezzato, estensivo/boschivo, compreso impianto di irrigazione del verde pubblico intensivo attrezzato;
  - parcheggi pubblici;
- g) che le opere di urbanizzazione *private di uso pubblico*, da realizzare e mantenere in proprietà e gestione da parte della Ditta Lottizzante o della amministrazione condominiale subentrante, definite, descritte e computate negli elaborati tecnici allegati al PUA, sono le seguenti:
- strade, parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, piazza pedonale;
  - verde e alberature di arredo delle opere di cui sopra;
  - illuminazione delle strade, parcheggi, piazza e spazi di cui sopra;
  - rete fognaria per lo smaltimento delle acque superficiali delle strade, parcheggi, piazza e spazi di cui sopra;
  - impianto di irrigazione del verde di arredo delle strade, parcheggi, piazza e spazi di cui sopra;
- h) che la Ditta Lottizzante si impegna inoltre a realizzare e cedere al Comune alcune opere di raccordo con le urbanizzazioni esistenti, anche se esterne al perimetro di SIO;

- i) che il PUA prevede una dotazione di verde pubblico superiore a quello previsto dalle norme per cui, nel rispetto delle previsioni del SIO e del PUA approvati, l'area complessiva a verde pubblico è così disciplinata:

*Tabella D - Dimensionamento sintetico del Verde Pubblico*

tipologia di verde pubblico		superficie
Quota minima di verde pubblico prevista dalle norme (giardino intensivo ed estensivo)		mq 14.332
Quota di verde pubblico eccedente lo standard minimo (bacino di laminazione sistemato a prato)	mq 4.276	mq 12.110
Quota di verde pubblico eccedente lo standard minimo (giardino estensivo)	mq 8.940	
<b>Totale verde pubblico</b>		<b>mq 26.442</b>

- j) che lo standard minimo di verde pubblico deve essere realizzato a carico della Ditta Lottizzante e cedute le relative aree, mentre per la parte in eccedenza sussiste l'obbligo alla sola cessione ma non alla realizzazione;
- k) che la Ditta Lottizzante si rende tuttavia disponibile a realizzare e cedere la totalità del verde pubblico previsto dal PUA, nei limiti di un costo complessivo pari a quello risultante dal prodotto fra la sola superficie di quota minima (mq 14.332) per il prezzo unitario per verde pubblico attrezzato indicato dal Comune di Faenza (€/mq 35), e ciò in ragione del fatto che il progetto approvato prevede una grande area verde compatta a sud della via Caltagirone, caratterizzata da una leggera depressione centrale a prato, una fascia semicircolare a verde intensivo ed attrezzato, una fascia esterna a verde estensivo;
- l) che le superfici territoriali e fondiari indicate negli elaborati del PUA potranno subire modificazioni non sostanziali senza che venga alterato però il rapporto complessivo fra le aree pubbliche e l'area privata. Tali variazioni, come pure altre finalizzate ad una migliore organizzazione dell'area, ad un più razionale utilizzo dei lotti privati e/o adeguamenti degli impianti, saranno da attuarsi, previo parere vincolante del Settore Territorio, nell'ambito della procedura di Permesso di Costruire riferita alle opere di urbanizzazione ed alle costruzioni private, senza quindi modificare la presente convenzione e il PUA. Detti elaborati dovranno comunque essere allegati alla pratica di collaudo;
- m) che, fermi restando i limiti delle destinazioni d'uso fissati dal PRG 96 (e successive varianti), sono consentite, nel rispetto di quanto globalmente indicato nel PUA approvato, le modifiche funzionali e di destinazione d'uso tramite intervento diretto. La specifica normativa del PUA, di cui all'elaborato NTA, è perciò strutturata in modo flessibile;
- n) che in fase di progettazione all'interno di ogni singolo lotto dovrà essere rispettato il disposto di cui all'art. 4.4.3 delle NdA del "PRG '96" e potrà essere previsto un sistema di raccolta delle acque meteoriche, con possibilità di una riutilizzazione per usi non pregiati;

- o) che ai fini e per gli effetti della presente convenzione si definiscono i seguenti importi presunti (al netto di IVA) delle varie categorie di opere di urbanizzazione da realizzare:

*Tabella D - Stima di costo delle Dotazioni Territoriali*

<i>categoria</i>	<i>tipologia</i>	<i>importo</i>
infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (LR 20/2000, allegato, art A-23)	strade, percorsi pedonali e ciclabili	€
	verde di arredo, alberature stradali e decorative	€
	pubblica illuminazione	€
	rete di distribuzione della corrente elettrica, cabina di trasformazione	€
	reti telefonica e di trasmissione dati	€
	rete di distribuzione dell'acqua e del gas	€
	rete fognaria, bacino di laminazione	€
	<b>Totale (U1)</b>	€
attrezzature e spazi collettivi (LR 20/2000, allegato, art A-24)	verde pubblico intensivo attrezzato, estensivo/boschivo, compreso impianto di irrigazione del verde pubblico intensivo attrezzato	€
	parcheggi pubblici	€
	<b>Totale (U2)</b>	€
<b>Totale costi di urbanizzazione del PUA</b>		€

- p) che la Ditta Lottizzante provvederà, per sé medesima e per i suoi aventi causa, alla presentazione di garanzia fidejussoria per la realizzazione delle opere d'urbanizzazione previste dagli elaborati di PUA e delle altre opere extra-comparto, corrispondenti all'importo totale risultante dalla relazione di stima sintetica, vistata dal Settore Lavori Pubblici in data \_\_\_\_\_, oltre agli importi a garanzia degli obblighi temporanei di gestione previsti dalla presente convenzione;
- q) che l'approvazione del PUA e la presente Convenzione non costituiscono titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione pubbliche, per cui la Ditta Lottizzante predisporrà un progetto definitivo da sottoporre a procedimento di rilascio di Permesso di Costruire :
- r) che gli interventi di realizzazione delle opere di urbanizzazione private di uso pubblico e degli interventi edilizi privati sono anch'essi subordinati alla acquisizione di specifici titoli abilitativi, secondo le procedure previste dalle vigenti norme in materia;
- s) che l'importo delle opere di urbanizzazione di cui alla precedente tabella D verrà integralmente scomputato dai contributi di costruzione complessivi di cui al Titolo III della LR 15/2013, che saranno calcolati nell'ambito dei procedimenti per il rilascio dei Permessi di Costruire dei singoli interventi edilizi privati; in proporzione alla dimensione dell'intervento specifico in rapporto alla potenzialità edificatoria totale del PUA, calcolata con omogenee unità di misura;
- t) che Ditta Lottizzante, nell'esercizio della facoltà riconosciuta alla stessa dall'art. 16, comma 2, del D.P.R. 380/2001 e s.m. e i., propongono di realizzare direttamente tutte le opere di urbanizzazione, costituenti lavori pubblici ai sensi dell'art. 32, c. 1, lett. g), del D. Lgs. 163/2006 e s.m. e i., per l'affidamento delle quali si obbligano ad applicare procedure negoziate di cui all'art. 57, comma 6, del medesimo D. Lgs. 163/2006, con inviti rivolti ad almeno cinque soggetti idonei;
- u) che l'importo delle opere di urbanizzazione di cui alla precedente tabella D è inferiore alla soglia comunitaria e, come tale, soggetto all'applicazione dell'art. 122, comma 8, del D. Lgs n. 163/2006 e s.m. e i. e che l'esecuzione di dette opere sarà eseguita da imprese in possesso di adeguata attestazione SOA;



*tutto ciò premesso e considerato*

la Ditta Lottizzante, come qui rappresentata, dichiara e riconosce di assumere gli impegni di cui al seguente articolato, in ordine alla attuazione del PUA, per sé ed i propri successori ed aventi causa, cui gli stessi si intendono obbligatoriamente trasferiti, ed il Comune dichiara di accettare tali impegni e di assolvere ai compiti a proprio carico previsti nella presente convenzione.

#### **ART. 1 - DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE**

1. I "premesse" e "considerato", nonché gli atti in essi richiamati, costituiscono parte integrante ed essenziale della presente convenzione e si devono intendere qui integralmente riportati.
2. I soggetti attuatori assumono gli oneri ed obblighi che seguono fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti certificativi.
3. I soggetti attuatori rimangono altresì obbligati per sé, successori ed aventi causa per tutto quanto specificato nei sotto estesi patti della presente convenzione.
4. In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree ed immobili oggetto della convenzione, o di loro stralci funzionali autorizzati, gli obblighi assunti dalla Ditta Lottizzante si trasferiscono agli aventi causa. La Ditta Lottizzante è tenuta a comunicare al Comune ogni variazione del titolo di proprietà al fine dell'applicabilità delle obbligazioni contenute nella presente convenzione.
5. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dai soggetti attuatori non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.
6. Per eventuali inadempimenti ai patti, l'alienante e l'acquirente verranno comunque ritenuti responsabili in solido nei confronti del Comune, a tutti gli effetti per ogni e qualsiasi danno dovesse determinarsi, fin tanto che l'acquirente non fornisca le medesime garanzie fideiussorie.

#### **ART. 2 - OGGETTO E SCOPO**

1. La presente convenzione regola contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti dal Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata "Area QUARANTA" (disciplinato dalla scheda n° 160), d'ora in avanti denominato "PUA".

#### **ART. 3 - VALIDITA' DELLA CONVENZIONE**

1. La presente convenzione ha una validità di anni dieci a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione.

#### ART. 4 - BENI OGGETTO DI PUA

1. Le parti danno atto che i beni oggetto degli interventi compresi nel PUA ed oggetto della presente convenzione, sono i seguenti:

*Tabella E - Aree oggetto degli interventi previsti dal PUA*

foglio catast.	part.	superficie interessata dal PUA	note
102	437	mq 8.659	proprietà esclusiva della Ditta Lottizzante, <u>interna al</u> <u>perimetro di PUA</u> , utilizzata per l'attuazione delle previsioni di PUA entro perimetro
102	439	mq 6.864	
102	441	mq 4.938	
102	443	mq 29.683	
102	517	mq 13.284	
Sommano		mq 63.428	
102	446 (parte)	mq 705	proprietà esclusiva della Ditta Lottizzante, <u>esterna al</u> <u>perimetro di PUA</u> , utilizzata in parte per l'accesso nord (mq 365), in parte per il parcheggio privato di uso pubblico (mq. 340)
102	229 (parte)	mq 438	altra proprietà (scheda di PRG "P79"), <u>esterna al</u> <u>perimetro di PUA</u> , interessata all'accesso nord, di cui all'atto unilaterale d'obbligo allegato
Sommano		mq 1.143	

2. La Ditta Lottizzante di impegna a cedere gratuitamente al Comune la restante parte della particella 446, esterna al perimetro di PUA, per una superficie di mq 1.106 circa, non attrezzata, utile per il collegamento della pista ciclabile interna al PUA con la Via Granarolo.
3. Le parti danno atto che la ditta proprietaria della particella 229, con allegato atto unilaterale d'obbligo (rep. \_\_\_\_\_, in data \_\_\_\_\_), si è impegnata a cedere la quota indicata nella precedente tabella E alla Ditta Lottizzante, allo scopo di eseguire le opere dell'accesso nord come da PUA approvato, da cui si possa anche accedere al lotto edificabile previsto dalla scheda di PRG "P79".
4. Le parti danno atto che Il perimetro di PUA comprende anche le particelle 427, 430, 433, 434, 510, 511, 512, 513, 514, 516, 518, 519, 520, del foglio 102, della superficie totale di mq 10.124. Tale area, essendo costituita da edifici privati esistenti e consolidati con relativo verde privato, risulta esclusa da ogni intervento di urbanizzazione ed edificatorio, e non è stata considerata al fine della determinazione della potenzialità edificatoria e degli standard del P.U.A., come peraltro previsto nel SIO approvato. Tali aree ed edifici restano disciplinati dalle norme di RUE e/o PRG (in quanto applicabili).
5. E' compresa nel perimetro di PUA anche un'area pubblica in fregio alla Via Ravegnana, lato nord, della superficie di mq 427, in cui insiste una pista ciclabile, anticipatamente realizzata secondo le previsioni del SIO, e come tale recepitata nel presente PUA.
6. Risultano inoltre interessate dalle opere di urbanizzazione le attuali testate della Via Caltagirone, a est e ad ovest del PUA. La Ditta Lottizzante si impegna ad eseguire su tali aree pubbliche, a suo totale onere, in accordo e coordinamento con il Comune, le necessarie opere di raccordo previste dal PUA approvato, anche se esterne al perimetro dello stesso.

## ART. 5 - CONTENUTI DEL DEL PUA

1. Il progetto di PUA presenta i seguenti contenuti urbanistici:

- strada urbana pubblica, di collegamento fra i due tratti esistenti della Via Caltagirone, posti ad est (lato zona commerciale) e ad ovest (lato San Rocco), che divide il PUA in due zone ben distinte dal punto di vista funzionale e formale;
- zona sud, a prevalente verde pubblico, in cui sono presenti i seguenti elementi:
  - un grande parco pubblico, caratterizzato da un grande prato centrale, contenente la leggera depressione del bacino di laminazione e zone verdi attrezzate, da una viabilità ciclo-pedonale semicircolare, da una zona a verde estensivo, prevalentemente boscata, con funzione di filtro e separazione fra i comparti residenziali esistenti ad ovest e le zone commerciali ad est;
  - una fascia di parcheggi pubblici con accesso da Via Caltagirone,
- zona nord, destinata alla edificazione residenziale privata, in cui sono presenti i seguenti elementi:
  - una strada pubblica, dalla Via Caltagirone alla Via Vietri sul Mare, con funzione di distribuzione interna alla zona residenziale ovest e nord, con alcuni parcheggi pubblici in fregio;
  - una strada privata di uso pubblico, a fondo cieco, con funzione di distribuzione interna alla zona residenziale est, con parcheggi privati di uso pubblico in fregio;
  - una zona a parcheggi privati di uso pubblico posti all'estremo confine nord del comparto;
  - una piazza pedonale privata di uso pubblico, posta al centro della zona per edificazione privata, su cui si affacciano le destinazioni commerciali previste dal PUA;
- n° 6 lotti per l'edificazione privata, denominati Unità Minime di Intervento, da 1 a 6, tre con accesso dalla strada pubblica (UMI 1, UMI 2, UMI 3), due con accesso dalla strada privata di uso pubblico (UMI 4, UMI 5) ed una (UMI 6) con accesso carrabile dalla strada privata di uso pubblico, mentre l'accesso pedonale principale avviene dalla piazza pedonale privata di uso pubblico. Le UMI da 1 a 5, totalmente residenziali, presentano una tipologia edilizia a corte. La UMI 6, prevalentemente residenziale, presenta una tipologia edilizia a blocco, con piccole attività commerciali affacciate sulla piazza pedonale.

2. Il progetto di PUA è descritto dagli elaborati allegati, con particolare riferimento alla Relazione Tecnica RT, alle tavole UR-01/02/03/04 (per gli aspetti urbanistici generali e di dettaglio), alle tavole ED-01/02/03/04/05 (per gli aspetti edilizi ed architettonici).

3. Alla definizione geometrica delle urbanizzazioni e dei lotti fondiari privati potranno essere apportate lievi modifiche senza che ciò costituisca variante del PUA. Sono espressamente confermate le clausole di flessibilità di cui ai punti o) e p) dei *Considerata*.

## ART. 6 - QUANTIFICAZIONI E SPECIFICAZIONI DELLE POTENZIALITA' EDILIZIE DEL PUA. DOTAZIONI TERRITORIALI GLOBALI

1. La potenzialità edificatoria complessiva privata prevista dal PUA risulta definita nelle seguenti quantità:

*Tabella F - Potenzialità edificatoria privata del PUA*

<i>Destinazione d'uso</i>	<i>S.U.L. (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Volume (m<sup>3</sup>)</i>
Residenza	13.370	41.447
Attività commerciali di vicinato	400	1.560
<b>TOTALE</b>	<b>13.770</b>	<b>43.007</b>

2. La Superficie Utile Lorda è calcolata ai sensi delle definizioni uniformi regionali.

3. Il Volume è calcolato moltiplicando la SUL per una altezza convenzionale di m 3,10 per la residenza e m 3,90 per il commercio, ai sensi delle norme del PRG previgente, in quanto applicabili al caso.
4. In sede di rilascio dei Permessi di Costruire per l'edificazione privata è consentita una flessibilità volumetrica in più pari a m<sup>3</sup> 350, fino ad un totale di m<sup>3</sup> 43.357, che rappresenta la massima volumetria edificabile in applicazione delle norme di PRG e SIO, compresi gli incentivi per la cessione gratuita di aree intra ed extra comparto. Lo sfruttamento di tale flessibilità in sede attuativa non comporta alcuna modifica quantitativa e qualitativa delle opere di urbanizzazione dovute, in quanto già dimensionate sulla potenzialità massima sopra indicata.

#### **ART. 7 - TITOLI ABILITATIVI**

1. Tutti gli interventi attuativi del PUA sono soggetti a titolo abilitativo, ai sensi della L.R. n. 31/2002.
2. L'ammontare dei contributi di costruzione complessivi di cui al Titolo III della LR 15/2013, relativi alla realizzazione degli interventi privati attuativi del PUA, sarà determinato in base alle vigenti disposizioni normative. Ad essi saranno detratti gli oneri di cui alla precedente tabella D, con le modalità di cui al punto w) dei *Considerata*.
3. L'attuazione del PUA può avvenire per stralci funzionali di cui all'art. 14.
4. Il rilascio dei permessi di costruire relativi agli edifici previsti dal piano potrà avvenire soltanto dopo l'inizio dei lavori relativo alle infrastrutture per l'urbanizzazione, con riferimento agli stralci attuativi di cui all'art. 14.
5. Nell'ambito della procedura di Permesso di Costruire potranno essere autorizzate:
  - limitate modifiche delle superfici territoriali e fondiari (senza che venga alterato il rapporto complessivo fra le aree pubbliche e l'area privata);
  - variazioni non sostanziali finalizzate ad una migliore organizzazione dell'area e ad un più razionale utilizzo dei lotti privati;
  - adeguamenti degli impianti;
  - limitate trasformazioni della forma e dimensione delle costruzioni private, fermo restando le potenzialità edificatorie complessive.

#### **ART. 8 - CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'**

1. Ad edifici ultimati dovrà essere acquisito dai soggetti attuatori certificato di conformità edilizia e agibilità ai sensi della L.R. n° 31/2002.
2. Il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità degli edifici è condizionata alla avvenuta realizzazione e cessione delle infrastrutture per l'urbanizzazione, con riferimento agli stralci funzionali di cui all'art. 14.
3. La procedura di acquisizione della certificazione dell'agibilità è disciplinata dal vigente Regolamento Urbanistico Edilizio
4. Stante la complessità e la quantità delle previsioni edificatorie del PUA, fermo restando gli obblighi complessivi e finali a carico della Ditta Lottizzante, il Comune potrà derogare dalla condizione di cui al precedente comma 2, alle seguenti condizioni:
  - dovranno essere già realizzate e attivate tutte le opere relative alle dotazioni energetiche (fotovoltaico, schermature, dotazioni impiantistiche, ecc..) nonché tutti gli interventi di tipo ambientale (verde, alberature, superfici permeabili, rivestimenti rampicanti, raccolta e riutilizzo dell'acqua piovana, ecc..);
  - le opere di urbanizzazione pubbliche previste dai singoli stralci dovranno essere ad uno stato di avanzamento e grado di finitura tali da garantirne l'utilizzazione in condizioni di completa sicurezza sia per gli abitanti che per gli operatori dei cantieri eventualmente in corso;

- le opere di urbanizzazione pubbliche previste dai singoli stralci dovranno essere terminate nel periodo di validità del relativo Permesso di Costruire;
- i mezzi d'opera necessari agli eventuali cantieri di completamento non dovranno 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.);
- la Ditta Lottizzante assume ogni responsabilità e onere derivante dall'inosservanza delle condizioni di cui sopra, tenendo indenne il Comune da qualsiasi richiesta di risarcimento, anche da terzi, mediante idonea polizza assicurativa;
- la gestione delle opere di urbanizzazione non ancora cedute sarà regolata come da artt. 13 e 20.

**ART. 9 - OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLE INFRASTRUTTURE PER  
L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI** di cui all'art. A-23 LR 20/2000  
(URBANIZZAZIONE PRIMARIA)

1. La Ditta Lottizzante si obbliga per sé e/o propri aventi causa, con le modalità, specifiche, condizioni e termini di cui ai "*Considerata*", ad assumere integralmente a proprio carico gli oneri relativi all'esecuzione delle *infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti* di cui all'art. A-23 LR 20/2000, altrimenti definite come OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, riguardanti il PUA e relativi alla realizzazione dei servizi di seguito elencati:
  - le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (art. A-23 LR 20/2000), altrimenti definite come OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, previste dal PUA entro il perimetro di SIO, riguardano:
    - strade, percorsi pedonali e ciclabili;
    - verde di arredo, alberature stradali e decorative;
    - pubblica illuminazione;
    - rete di distribuzione della corrente elettrica, cabina di trasformazione;
    - reti telefonica e di trasmissione dati;
    - rete di distribuzione dell'acqua e del gas;
    - rete fognaria bianca e nera, bacino di laminazione, fermo restando che la gestione di quest'ultima area, eccedente lo standard di verde pubblico, sarà a totale carico della Ditta Lottizzante o della amministrazione condominiale subentrante;
  - le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (art. A-23 LR 20/2000), altrimenti definite come OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, previste dal PUA fuori dal perimetro di SIO, riguardano:
    - costruzione di un tratto di strada di quartiere per consentire l'accesso alla viabilità interna del PUA anche dal lato nord del comparto, e servire anche l'insediamento previsto dalla scheda di PRG "P79", compresi i relativi sottoservizi, opere a rete ed opere complementari (fognatura, pubblica illuminazione, segnaletica verticale ed orizzontale, alberatura stradale, percorsi pedonali e ciclabili, ecc.);
    - opere di raccordo con le urbanizzazioni esistenti adiacenti al perimetro di SIO, e segnatamente il raccordo fra i tratti esistenti di Via Caltagirone (lati est ed ovest) con il nuovo tratto di completamento previsto dal PUA, comprese opere di adattamento e collegamento dei marciapiedi e piste ciclabili, anche su area pubblica che il Comune dovrà consegnare temporaneamente alla Ditta Lottizzante per l'esecuzione dei lavori;

**ART. 10 - OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLE ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI** di cui all'art. A-24 LR 20/2000 (URBANIZZAZIONE SECONDARIA)

1. La Ditta Lottizzante si obbliga per sé e/o propri aventi causa, con le modalità, specifiche, condizioni e termini di cui ai "*Considerata*", ad assumere integralmente a proprio carico gli oneri relativi all'esecuzione delle *attrezzature e spazi collettivi* di cui all'art. A-24 LR 20/2000, altrimenti definite come OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA, riguardanti il PUA e relativi alla realizzazione dei servizi di seguito elencati:
  - verde pubblico intensivo attrezzato, estensivo/boschivo, compreso impianto di irrigazione del verde pubblico intensivo attrezzato;
  - parcheggi pubblici;

**ART. 11 - MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Tutte le opere elencate nel precedenti artt. 9 e 10 dovranno essere eseguite secondo gli elaborati di progetto elencati nella tabella A della premessa, fatte salve le specificazioni tecniche e variazioni non sostanziali che saranno introdotte in sede di progettazione definitiva posta a base dei relativi Permessi di Costruire.
2. Le opere di cui trattasi devono altresì rispettare le indicazioni assunte dall'Ufficio Tecnico Comunale di Faenza e 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.
3. La Ditta Lottizzante si impegna per sé e/o propri aventi causa ad eseguire i necessari allacciamenti alle infrastrutture pubbliche (Enel, Gas, Telecom, acquedotto, fognature, ecc..).
4. La Ditta Lottizzante riconosce al Comune di Faenza la facoltà di richiedere in corso d'opera, modifiche od integrazioni non sostanziali delle opere di urbanizzazione.

**ART. 12 - CESSIONE DI AREE PUBBLICHE E OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. La Ditta Lottizzante si impegna e si obbliga per sé e/o propri aventi causa a cedere gratuitamente al Comune di Faenza, senza alcun onere per lo stesso, successivamente all'avvenuta approvazione del collaudo, le aree e le opere di cui agli artt. A-23 e A-24 della LR 20/2000 e s.m. e i., così come previste dal PUA approvato.
2. Le aree destinate a spazi e attrezzature pubbliche, come anche ricavabili dalla Tabella C e punti successivi dei "*Considerata*" sono indicate nella seguente tabella:

*Tabella G - Aree Pubbliche ed Opere di urbanizzazione da cedere*

<i>posizione</i>	<i>opera/area</i>	<i>superficie parziale (*)</i>	<i>superficie totale (*)</i>	<i>tipo di cessione</i>
entro perimetro SIO	viabilità pubblica carrabile e ciclo-pedonale e relative pertinenze	mq. 6.052	mq. 35.267	cessione di opere e area
	parcheggi pubblici	mq. 2.773		
	verde pubblico	mq.26.442		
fuori perimetro SIO	collegamento viario e ciclo-pedonale	mq 660	mq. 1.766	cessione di sola area
	verde pubblico e collegamento ciclo-pedonale	mq 1.106		
TOTALE			mq <b>37.033</b>	

(\*) *Le superfici risentono dell'approssimazione propria della elaborazione cartografica. Le misure esatte verranno definite sul posto in sede di frazionamento successivo all'esecuzione delle opere. La superficie totale non potrà discostarsi da quella indicata in tabella per più del 2%.*

3. Le aree pubbliche sopra elencate saranno cedute successivamente all'avvenuta realizzazione delle opere e relativo collaudo, secondo la seguente classificazione:
  - Demanio: mq. \_\_\_\_\_
  - Patrimonio: mq. \_\_\_\_\_
4. La Ditta Lottizzante si impegna ed obbliga a realizzare le opere su aree di proprietà comunale come risulta negli elaborati di progetto.

### **ART. 13 - OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLA GESTIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. La Ditta Lottizzante si impegna per sé e/o propri aventi causa alla riparazione, gestione e manutenzione degli apparati tecnici di pretrattamento, adduzione e deflusso delle acque, comprese le condotte, i pozzetti e gli impianti in genere, nonché delle dotazioni e apparecchiature afferenti il bacino di laminazione.
2. 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.

### **ART. 14 - PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI**

1. Il P.U.A. ha validità per 10 (dieci) anni a decorrere dalla data di trascrizione della presente Convenzione.
2. L'attuazione del P.U.A., e quindi la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione (U1 e U2), avverrà secondo gli stralci indicati nella allegata tavola grafica UR-06.
3. Gli stralci di attuazione sono così articolati:
  - Stralcio 1 - Tratto di collegamento della via Caltagirone, comprese le reti tecnologiche ivi previste, verde, alberature, percorsi pedonali e ciclabili, segnaletica e pubblica illuminazione.
  - Stralcio 2 - Parco pubblico posto a sud del comparto, comprese le reti tecnologiche ivi previste, parcheggi, verde, alberature, percorsi pedonali e ciclabili, segnaletica e pubblica illuminazione.
  - Stralcio 3 - Strada di urbanizzazione congiungente la nuova Via Caltagirone con l'accesso nord (Via Vietri sul Mare), comprese le reti tecnologiche ivi previste, parcheggi, verde, alberature, percorsi pedonali e ciclabili, segnaletica e pubblica illuminazione, compresa anche la sola cessione dell'area extracomparto (foglio 102, particella 446, parte extra-comparto).
  - Stralcio 4 - Unità Minime di Intervento (private), n° 1, 2, 3;
  - Stralcio 5 - Unità Minime di Intervento (private), n° 4, 5, 6, strada a fondo cieco, parcheggi, piazza pedonale (privati di uso pubblico), percorso pedonale e ciclabile (pubblico).
  - Stralcio 5 - Parcheggio (privato di uso pubblico), sul lato nord del comparto.

4. Il cronoprogramma attuativo del P.U.A. è il seguente:

**Tabella H - Cronoprogramma**

<i>stralcio</i>	<i>termini di presentazione dei P.d.C. delle opere di urbanizzazione (in mesi dalla stipula della convenzione)</i>	<i>termini di attuazione (in mesi dalla stipula della convenzione)</i>	<i>durata degli stralci (in mesi)</i>
Stralcio 1	12	36	36
Stralcio 2	42	48	12
Stralcio 3	60	72	24
Stralcio 4	84	96	24
Stralcio 5	102	110	14
Stralcio 6	112	120	10

5. La Ditta Lottizzante si impegna a presentare la richiesta di Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione nei termini di cui alla 1° colonna della tabella H.
6. La Ditta Lottizzante si impegna a realizzare e cedere le opere di urbanizzazione entro i termini di cui alla 2° colonna della predetta tabella.
7. Il Comune può autorizzare con idoneo atto la variazione dei termini di cui alla tabella H, nonché l'ordine di priorità degli stralci, a seguito di richiesta motivata da parte della Ditta Lottizzante, da inoltrarsi al Comune almeno 90 gg. prima della scadenza del primo termine utile (intermedio o finale).
8. Gli stralci devono essere progettati e realizzati in modo da risultare funzionali e legittimamente utilizzabili.
9. Le opere comprese nei diversi stralci (pubbliche, private di uso pubblico, private) possono essere oggetto di distinti Permessi di Costruire. Ogni stralcio successivo, anche se progettato ed autorizzato in tempi diversi, deve tener conto dei vincoli tecnici e funzionali posti dagli stralci precedentemente realizzati.
10. Gli obblighi della Ditta Lottizzante in merito alla realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione (U1 e U2), nonché delle aree ed opere private di uso pubblico, sono rapportati al cronoprogramma di cui alla Tabella H. Pertanto dovranno essere completate e cedute (e/o vincolate all'uso pubblico) le opere previste in ogni singolo stralcio nei termini singolarmente previsti.

## **ART. 15 - GARANZIE**

11. A garanzia di tutti gli obblighi assunti e descritti nella presente convenzione nel presente atto unilaterale d'obbligo la Ditta Lottizzante, per sé e/o propri aventi causa, deposita presso l'Amministrazione Comunale, all'atto di stipulazione della presente convenzione, fideiussioni bancarie e/o assicurative a prima e semplice richiesta e con la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, di un importo complessivo di € \_\_\_\_\_ a garanzia del costo integrale delle seguenti opere e gestioni:

**Tabella I - Fideiussioni**

<i>Opere/gestioni/servitù garantite</i>	<i>importo delle fidejussioni (*)</i>
Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui alla LR 20/2000, allegato, art. A-23 (Tabella D + IVA)	€ _____
Attrezzature e spazi collettivi di cui alla LR 20/2000, allegato, art. A-24 (Tabella D + IVA)	€ _____
Servitù di uso pubblico	€ _____
Gestione biennale del verde pubblico	€ _____
<b>TOTALE GARANZIE</b>	<b>€ _____</b>

(\*) Gli importi sono comprensivi del valore di stima delle opere maggiorato dell'IVA al 10%.



12. Le fidejussioni possono essere parzializzate in relazione agli stralci attuativi di cui all'art. 14, secondo gli importi di cui alla successiva tabella L. Tutte le fidejussioni devono comunque essere presentate all'atto della stipula della presente convenzione. Le garanzie per gli importi di cui agli stralci 1 e 2, considerato l'interesse pubblico di detti stralci, devono essere costituite mediante fidejussioni bancarie. Le garanzie per gli importi di cui agli stralci possono essere costituite anche mediante fidejussioni assicurative.

*Tabella L - Cronoprogramma*

<i>stralcio</i>	<i>importo delle fidejussioni afferenti allo stralcio (*)</i>	<i>tipologia delle fidejussioni</i>
Stralcio 1	€ _____	bancaria
Stralcio 2	€ _____	bancaria
Stralcio 3	€ _____	bancaria/assicurativa
Stralcio 4	€ _____	bancaria/assicurativa
Stralcio 5	€ _____	bancaria/assicurativa
Stralcio 6	€ _____	bancaria/assicurativa
TOTALE GARANZIE	€ _____	

13. Le fideiussioni dovranno espressamente prevedere la rinuncia alle eccezioni di cui all'art. 1945 del Codice Civile.
14. Tali fidejussioni dovranno rimanere valide ed operanti fino alla data di stipulazione dell'atto di cessione gratuita dell'area pubblica cui si riferiscono, e la costituzione delle servitù previste dalla presente convenzione.
15. Dette garanzie fidejussorie potranno essere escusse dal Comune di Faenza in caso di mancata esecuzione delle opere di cui agli artt. 9 e 10, in caso di inadempienza dei termini di cui alla tabella H, in caso di esecuzione di opere non collaudabili, mancata cessione delle aree e nel caso di mancato rispetto di ogni ulteriore obbligo previsto dal presente atto.
16. Le fideiussioni potranno essere ridotte una sola volta per il 50% dell'importo a seguito della realizzazione di almeno il 50% delle opere di cui agli artt. 9 e 10, da verificare da parte dei competenti uffici comunali su richiesta della Ditta Lottizzante. Il restante 50% potrà essere ulteriormente ridotto al 10% in sede di collaudo favorevole. Successivamente al collaudo si potrà procedere ad ulteriori riduzioni, mantenendo, per i tempi previsti dalla presente convenzione, le garanzie a tutela del corretto attecchimento delle piantumazioni.

## **ART. 16 - CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE**

1. L'importo delle opere di urbanizzazione di cui alla precedente tabella D dei "Considerata" verrà integralmente scomputato dai contributi di costruzione complessivi di cui al Titolo III della LR 15/2013, che saranno calcolati nell'ambito dei procedimenti per il rilascio dei Permessi di Costruire dei singoli interventi edilizi privati; in proporzione alla dimensione dell'intervento specifico in rapporto alla potenzialità edificatoria totale del PUA, calcolata con omogenee unità di misura.
2. In caso di saldo uguale o minore di zero fra i contributi di costruzione calcolati e lo scomputo pro quota, nessun contributo di costruzione sarà dovuto da parte del richiedente il Permesso di Costruire.

## **ART. 17 - OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLE AREE ED OPERE PRIVATE DI USO PUBBLICO**

1. Le aree ed opere private di uso pubblico sono quelle indicate alla precedente Tabella C dei "Considerata" e nelle tavole grafiche del P.U.A..
2. Le aree ed opere private di uso pubblico sono destinate, in relazione alla specifica tipologia indicata nelle tavole grafiche del P.U.A., ai seguenti usi:
  - viabilità veicolare;
  - parcheggio
  - verde di arredo
  - piazza pedonale
  - percorsi pedonali e ciclabili
3. La Ditta Lottizzante assume a proprio carico gli oneri di manutenzione e gestione delle opere comprese all'interno delle aree di cui al precedente comma, con l'obbligo di mantenerle agibili ed utilizzabili per gli scopi cui sono destinate.
4. In relazione alle aree ed opere private di uso pubblico la Ditta Lottizzante si impegna in particolare a:
  - eseguire le necessarie manutenzioni delle pavimentazioni di strade, marciapiedi, piazze, percorsi pedonali e ciclabili, sia al bisogno (interventi non programmati), sia periodicamente secondo frequenze idonee ai diversi tipi di materiali e superfici (manutenzione programmata);
  - eseguire gli interventi sul verde (prato, arbusti, alberature) in relazione alle effettive necessità;
  - provvedere alla manutenzione della segnaletica orizzontale e verticale, con sostituzione degli elementi deteriorati e/o scaduti;
  - eseguire la manutenzione a tutti gli impianti a rete (fogge, illuminazione, rete elettrica, rete gas, rete idrica, rete dati, ecc.), secondo le necessità, tempistiche e tecniche coerenti con la natura e stato di conservazione degli impianti stessi;
  - sincronizzare l'accensione dei corpi illuminanti esterni con l'accensione della adiacente pubblica illuminazione gestita dal Comune;
  - sostenere tutti gli oneri economici connessi alla gestione delle aree ed opere private di uso pubblico, anche ove non connesse ad interventi manutentivi (consumi, ecc.)

## **ART. 18 - OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLE AREE ED OPERE PRIVATE**

1. La Ditta Lottizzante assume ogni onere in merito alla realizzazione delle opere private, consistenti nella costruzione degli edifici all'interno delle Unità Minime di Intervento (da 1 a 6), nella sistemazione delle aree verdi private, delle corti condominiali, dei parcheggi privati, nella realizzazione degli allacciamenti ai servizi a rete.
2. La Ditta Lottizzante si riserva la facoltà di realizzare una centrale di Teleriscaldamento e Cogenerazione unitaria, alimentata a gas metano, localizzata nelle tavole grafiche del P.U.A. nella U.M.I. n° 6, e relativa rete di distribuzione, sulla base di specifici progetti da sottoporre alle approvazioni di legge. In alternativa, in base alle convenienze tecniche e disposizioni normative vigenti all'epoca della realizzazione, l'approvvigionamento energetico degli edifici sarà realizzato mediante centrali distribuite per ogni singola U.M.I., o altri sistemi idonei.
3. Le tipologie edilizie sono indicate nelle tavole grafiche ED-01, ED-02, ED-03, ED-04. I criteri di progettazione, finalizzati al controllo della qualità progettuale, sono indicati nella tavola grafica ED-05 e nello specifico capitolo delle N.T.A., che hanno valore di manuali di progettazione. Le tipologie edilizie ed i criteri di progettazione costituiscono indirizzi alla progettazione definitiva degli interventi, e pertanto non sono vincolanti nel dettaglio delle soluzioni rappresentate, mentre hanno valore di regole compositive e principi di scelta dei materiali e delle tecnologie, finalizzati al perseguimento di una

qualità architettonica non inferiore a quella indicata negli elaborati di cui sopra, da valutarsi in sede di Permesso di Costruire.

4. Entro i termini di validità del P.U.A. (10 anni dalla data di trascrizione della presente convenzione), dovranno essere iniziati i lavori relativi a tutti gli edifici previsti. I relativi Permessi di Costruire dovranno essere richiesti nei tempi di legge utili per il rilascio e l'inizio dei lavori.

#### **ART. 19 - COLLAUDI**

1. I collaudi delle opere di urbanizzazione di cui agli artt. 9 e 10 sarà eseguito dopo la loro ultimazione, anche per stralci attuativi e/o per tipologia di opera, intesa come sistema tecnologico organico e funzionale.
2. I collaudi saranno eseguiti dall'Ufficio Tecnico Comunale e dalle altre Aziende ed Enti interessati, ed avverranno nei modi e nei tempi fissati 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.
3. Contestualmente alla richiesta di collaudo, anche parziale, dovrà essere presentato il certificato rilasciato dal Genio Militare competente, in cui si attesta l'avvenuta bonifica da ordigni bellici sull'area oggetto d'intervento.

#### **ART. 20 - GESTIONE TRANSITORIA**

1. Nel periodo intercorrente fra la data dei collaudi (anche parziali) delle opere di urbanizzazione e quella della loro cessione gratuita al Comune, la gestione, la manutenzione e la custodia delle opere stesse restano a carico della Ditta Lottizzante e/o propri aventi causa. Le strade possono essere aperte al transito anche prima della cessione al Comune di Faenza, su richiesta della Ditta Lottizzante, che dovrà preventivamente sottoscrivere un atto unilaterale d'obbligo che disciplini l'uso nella fase transitoria, e che preveda: l'esonero di responsabilità ed oneri a carico dell'Amministrazione Comunale, l'obbligo di installare un'adeguata segnaletica concordata con il Comando dei Vigili Urbani, l'obbligo di limitare il transito ai soli residenti.
2. L'impianto di illuminazione pubblica installato nella nuova lottizzazione, anche parzializzato in relazione agli stralci attuativi, prima del collaudo e della relativa consegna all'Ente gestore, potrà essere attivato con oneri e costi di alimentazione a carico della Ditta Lottizzante, senza alcuna responsabilità ed oneri per l'Amministrazione Comunale. La Ditta Lottizzante dovrà intestarsi i contatori per la fornitura di energia elettrica, se impianti autonomi, o fornire allacciamenti provvisori se il nuovo impianto dovrà essere integrato ad impianti di illuminazione pubblica pre-esistenti.
3. In ogni caso, qualora per effetto dell'art. 8, comma 4, vi fosse un effettivo insediamento di abitanti (e/o attività) prima della cessione delle opere ed aree pubbliche afferenti o essenziali alla zona di insediamento anticipato, e fino ad avvenuta cessione, la Ditta Lottizzante si impegna, senza onere e responsabilità per il Comune, a:
  - garantire l'idonea illuminazione delle aree destinate a servizi pubblici e/o di uso pubblico;
  - garantire in idonea quantità e dislocazione il posizionamento dei contenitori per i rifiuti nonché il transito e la manovra dei mezzi per la raccolta, in accordo con il Servizio Aziende e Partecipazioni Comunali;
  - garantire la manutenzione a perfetta regola d'arte e la pulizia delle aree destinate a servizi pubblici e/o di uso pubblico, compreso lo sfalcio delle aree verdi e lo svuotamento dei cestini portarifiuti;

- risarcire i gestori finali dei servizi degli eventuali danni che derivassero da difetti nell'esecuzione delle opere di urbanizzazioni;
- mantenere in maniera decorosa eventuali lotti privati che rimarranno inedificati, garantendo lo sfalcio dell'erba, l'assenza di eventuali materiali edili da destinare a discarica speciale, ecc..

#### **ART. 21 - SERVITU'**

1. La Ditta Lottizzante, e/o i propri aventi causa, si obbliga a costituire servitù perenni di pubblico passaggio e uso su tutte le aree individuate come private di uso pubblico negli elaborati grafici di PUA, come dimensionate nella tabella C del punto b) dei "considerata". Le servitù, anche parziali in relazione all'attuazione per stralci, dovranno essere costituite all'atto della richiesta del CCEA dell'opera privata di uso pubblico a cui si riferiscono.
2. Le servitù dovranno contenere il diritto all'accesso degli Enti Istituzionali o Aziende operanti nell'impiantistica e nei servizi di pubblico interesse, per le attività di propria competenza. La Ditta Lottizzante riconosce che il perenne uso pubblico delle aree e opere private soggette alle servitù di cui trattasi non costituisce diritto a pretendere il trasferimento alla Amministrazione Pubblica.
3. La Ditta Lottizzante, e/o i propri aventi causa, si obbliga a costituire specifica e distinta servitù di accesso alle aree fondiarie private interessate dalla condotta interrata di Romagna Acque S.p.A., come da prescrizioni ed obblighi contenuti nel parere espresso sul PUA dalla predetta Azienda.
4. La gestione delle aree ed opere di cui al comma 1 sarà presa in carico dal Condominio che dovrà obbligatoriamente essere costituito da tutti i proprietari in relazione alla potenzialità edificatoria o altro parametro. Sulle suddette aree non potranno essere posti manufatti non previsti dal PUA approvato, o quant'altro possa impedire l'uso al quale sono destinate.

#### **ART. 22 - OPERE DA REALIZZARSI SU AREE PUBBLICHE COMUNALI**

1. Il Comune si obbliga a mettere a disposizione della Ditta Lottizzante le aree ed opere di sua proprietà necessarie per la realizzazione delle opere di raccordo con le urbanizzazioni esistenti adiacenti al perimetro di SIO, e segnatamente il raccordo fra i tratti esistenti di Via Caltagirone (lati est ed ovest) con il nuovo tratto di completamento previsto dal PUA, comprese opere di adattamento e collegamento dei marciapiedi e piste ciclabili.
2. Ogni responsabilità derivante dalla realizzazione delle opere, anche verso terzi per danni a cose o a persone, è a totale carico della Ditta Lottizzante, che si impegna ad operare nel rispetto delle norme tecniche e di sicurezza, e a tenere indenne il Comune da qualsiasi richiesta, anche risarcitoria.
3. Prima dell'esecuzione di opere in aree comunali deve essere sottoscritto, tra il Settore Lavori Pubblici e la Ditta Lottizzante, un apposito verbale di consegna, contenente le modalità attuative, tempi e prescrizioni.
4. La Ditta Lottizzante riconosce che tutte le opere che saranno realizzate su area di proprietà comunale, successivamente all'avvenuta approvazione del collaudo, diverranno, senza alcun onere per il Comune, di esclusiva proprietà comunale, rinunciando ora per allora ad accampare diritti o richieste di ogni genere.

#### **ART. 23 - NORME DI RIFERIMENTO PER L'ESECUZIONE DI OPERE PUBBLICHE**

1. La Ditta Lottizzante, nell'esercizio della facoltà riconosciuta dall'art. 16, comma 2, del D.P.R. 380/2001 e s.m. e i., realizzerà direttamente tutte le opere di urbanizzazione, costituenti lavori pubblici ai sensi dell'art. 32, c. 1, lett. g), del D. Lgs. 163/2006 e s.m. e

i., per l'affidamento delle quali si obbliga ad applicare procedure negoziate di cui all'art. 57, comma 6, del medesimo D. Lgs. 163/2006, con inviti rivolti ad almeno cinque soggetti idonei.

2. L'importo delle opere di urbanizzazione di cui alla precedente tabella D è inferiore alla soglia comunitaria e, come tale, soggetto all'applicazione dell'art. 122, comma 8, del D. Lgs n. 163/2006 e s.m. e i.. L'esecuzione di dette opere sarà eseguita da imprese in possesso di adeguata attestazione SOA.

#### **ART. 24 - SCOMPUTO DELL'IMPORTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DI P.U.A. DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

1. L'importo delle opere di urbanizzazione, come riportato in tabella D e come risultante dal C.M.E. vistato per accettazione dal Settore Lavori Pubblici del Comune in data \_\_\_\_\_, è determinato in € \_\_\_\_\_ ;
2. Ai sensi dell'art. A-26, comma 4bis, dell'allegato alla L.R. 20/2000, l'importo delle opere di cui al comma 1 verrà scomputato dai contributi di costruzione di cui al Titolo III della LR 15/2013, che saranno calcolati nell'ambito dei procedimenti per il rilascio dei Permessi di Costruire dei singoli interventi edilizi privati; in proporzione alla dimensione dell'intervento specifico in rapporto alla potenzialità edificatoria totale del PUA, calcolata con omogenee unità di misura.

#### **ART. 25 - PENALI**

1. Ferme restando le sanzioni previste dalle vigenti disposizioni normative in materia urbanistica ed edilizia, per ogni altra inosservanza a quanto riportato nella presente convenzione la Ditta Lottizzante per sé e/o propri aventi causa dovrà corrispondere al Comune, a titolo di penale, una somma rapportata al costo complessivo delle opere la cui esecuzione risulta garantita con le fidejussioni di cui all'art.15, secondo le seguenti percentuali:

*Tabella M - Penali*

<i>Tipo di inadempienza</i>	<i>Penale (% su base di calcolo)</i>	<i>Base di calcolo</i>
Mancata osservanza degli obblighi di cui all'art. 14, comma 5	2%	Importo delle opere per cui non si è richiesto P.d.C. nei termini previsti
Mancata cessione, totale o parziale, delle opere di urbanizzazione preordinate alla cessione, previste per ogni stralcio di cui all'art. 14, comma 6.	5%	Importo delle opere non cedute nei termini
Mancata osservanza degli obblighi di cui all'art. 13	1%	Importo delle opere non correttamente gestite

2. Qualora, nel corso dei lavori o in fase di collaudo, il Comune riscontri difformità di esecuzione delle opere di urbanizzazione rispetto ai progetti approvati o alle norme tecniche vigenti in materia, intima alla Ditta Lottizzante il ripristino dell'opera o impianto, fissando un termine di esecuzione. In mancanza il Comune procede all'esecuzione del ripristino in danno della Ditta Lottizzante, rivalendosi, per la parte necessaria, sulle garanzie prestate.
3. Analoga procedura si applica nel caso di mancata realizzazione, totale o parziale, di opere di urbanizzazione nei termini di cui alla tabella L (Cronoprogramma)

**ART. 26 - NORME FINALI**

1. Le condizioni e le prescrizioni riportate nel presente P.U.A. potranno essere modificate attraverso variante specifica, redatta in conformità agli strumenti urbanistici vigenti.
2. Negli atti di trasferimento di proprietà delle aree e delle unità immobiliari comprese nelle aree di intervento dovrà essere espressamente richiamata, a farne parte integrante, la presente Convenzione e pertanto le sue prescrizioni dovranno espressamente essere trascritte presso i registri immobiliari.
3. Ogni spesa relativa al presente atto, come ogni altra incombenza fiscale, se ed in quanto dovuta, sono a totale carico della Ditta Lottizzante.

**ART. 27 - FORO COMPETENTE**

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