

**CONVENZIONE**  
**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA**

per l'attuazione dell'Accordo Urbanistico A.3 "Area in Ambito di PSC 10\_Rotonda via Pana", ricompresa all'interno dell'Ambito\_10 del vigente PSC del Comune di Faenza come "Ambito per nuovi insediamenti produttivi sovracomunali "(art. A14 L.R. 20/2000)"

Con la presente scrittura privata tra:

- **UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA**, con sede a Faenza (RA) in Piazza del Popolo n. 31, Cod. Fisc. 90028320399 e P. Iva 02517640393 in persona di:

**A.L.**, architetto, in qualità di dirigente del Settore Territorio, domiciliato per la carica presso la sede di Via Zanelli n. 4, Faenza, autorizzato a questo atto in nome e per conto dell'Ente stesso come da incarico conferito con Decreto del Presidente dell'Unione della Romagna Faentina n. del (ai sensi dell'Art. 107 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000), di seguito anche denominato "URF";

- **L.B.**, Legale Rappresentante della Società IPA srl con sede a Faenza (RA) via Celle 1 P.IVA 01473730396, proprietario dell'area interessata e di seguito anche denominato "Soggetto Attuatore" intendendo come tale anche ogni futuro avente causa.

Le parti come sopra costituite, nelle loro spiegate vesti:

**VISTO**

- **la** normativa di riferimento:

- Legge n. 1150 del 17.08.1942 "Legge Urbanistica" e s.m.i.;
- Legge regionale n. 20 del 24.03.2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" e s.m.i.;
- Legge regionale n. 24 del 21.12.2017 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio";

**PREMESSO**

che con riferimento alla planimetria "allegato "A"

- 1) la società I.P.A.s.r.l. di seguito indicata come "Ditta Lottizzante" è proprietaria di un appezzamento di terreno posto in Comune di Faenza via Pana e distinto al N.C.T. del Comune di Faenza al Foglio 61 particelle 141-142, confinante con via Pana, Scolo Consorziale Cantrighetto II, ragioni Ricci Carla, Ricci Lisa e Ricci Luca salvi se altri, il tutto della superficie catastale complessiva di mq. 18.539 e di superficie reale complessiva di mq. 17.955 ed identificata negli elaborati come Sub Ambito A ;
- 2) che il terreno sopracitato risulta compreso nel P.S.C. del Comune di Faenza in "Ambito per nuovi insediamenti produttivi sovracomunali - Ambito n. 10 – Rotonda Via Pana (Art. 5.3) con individuata all'interno una fascia da destinarsi a corridoio per la viabilità di progetto;
- 3) che il terreno sopracitato risulta censito nel vigente RUE del Comune di Faenza come Area urbana a disciplina specifica con Accordo urbanistico in corso (art.11.4) denominato "Accordo Urbanistico A.3 - Area in Ambito di PSC 10\_Rotonda via Pana";
- 4) che l'Accordo Urbanistico A.3 - Area in Ambito di PSC 10\_Rotonda via Pana" vincola la destinazione d'uso (ovvero funzione, ovvero attività) dell'area alla realizzazione di un centro

multifunzionale di servizio all'auto;

- 5) la Società I.P.A. s.r.l., essendo proprietaria del relitto di area privata identificata al foglio 61 particella 142 di mq.571, necessario al completamento della nuova rotatoria di Via Pana, infrastruttura pubblica compresa nel Piano Particolareggiato di iniziativa privata Scheda n. 165 “Area Cassanigo-Sub1” promosso da FAENZA ERRE S.R.L., ha favorito la realizzazione della viabilità, conferendo con atto privato di procura, in data 12/11/1010 registrato a Faenza il 18/11/2010 al n. 3139 Serie IT, inerente il relitto di area privata di cui sopra, alla medesima suddetta Società FAENZA ERRE s.r.l., mandato irrevocabile a procurare la realizzazione e collaudo la nuova rotatoria di Via Pana.
- 6) Che la rotatoria di cui sopra è stata ultimata e pertanto il relitto di area privata di cui al precedente punto 5 è in fase di cessione alla Pubblica Amministrazione;
- 7) la Società I.P.A. s.r.l. è venuta nella determinazione di presentare, tramite la pratica edilizia Prot. .... Fasc. ...., il piano particolareggiato per le opere di urbanizzazione primaria dell'area privata del sub Ambito “A” sopra descritta, allo scopo di utilizzare il terreno di proprietà per un insediamento prevalentemente di tipo produttivo, finalizzato alla realizzazione di un centro multifunzionale di servizio all'auto;
- 8) che il suddetto progetto è comprensivo, oltre che della presente convenzione (elaborato D5), anche degli elaborati di seguito elencati:
  - D1 Modulo di presentazione PP (Presentazione e richiesta di approvazione PUA)
  - D2 Diritti di segreteria (Attestazione del versamento dei diritti di segreteria)
  - D3 Elenco Elaborati (elenco numerato elaborati tecnici)
  - D4 Scheda dati Piano Particolareggiato
  - D6 Documentazione catastale (mappa, visure)
  - D7 Compravendita (titolo di proprietà)
  - D8 Procura speciale (procura presentazione pratica digitale)
  - T1 Stato attuale (planimetria-Inquadramento urbanistico – Sezioni Ambientali)
  - T2 Verifica Superfici e standard urbanistici
  - T3 Stato modificato (Destinazioni d’uso)
  - T4 Scenario Ambito 10 (Planimetria generale)
  - T5 Stato modificato (Planimetria Generale – Sezioni)
  - T6 Vincoli e prescrizioni
  - T7 Reti e sottoservizi (Fognatura nera – acquedotto)
  - T8 Reti e sottoservizi (Fognatura bianca-laminazione)
  - T9 Reti e sottoservizi (ENEL – ITALGAS- TELECOM)
  - T10 Reti e sottoservizi (Illuminazione pubblica-cablaggio)
  - T11 Viabilità e segnaletica stradale
  - T12 Verde Pubblico ( Planimetria-particolari)
  - T13 Lotto privato (Planivolumetrico-sezioni-fili edilizi)
  - R1 Relazione fotografica
  - R2 Relazione inquadramento urbanistico – Norme di Piano

R3	Relazione illustrativa
R4	Relazione di clima acustico
R5	Relazione geologica-geotecnica
R6	Relazione illuminotecnica
R7	Relazione VALSAT
R8	Computo metrico estimativo delle opere pubbliche
R9	Programmazione energetica (art. 5 comma 4 LR 26/2004)
R10	Relazione invarianza idraulica

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

a) Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio:	pg. .... del .././....
b) Commissione Consiliare “Ambiente e Assetto del Territorio”:	pg. .... del .././....
c) Settore LL.PP. e Settore Territorio:	pg. .... del .././....
d) AUSL di Ravenna – Dipartimento Sanità Pubblica:	pg. .... del .././....
e) ARPA Ravenna Valutazione compatibilità acustica:	pg. .... del .././....
f) HERA rete acqua potabile:	pg. .... del .././....
g) HERA progetto opere relative alla rete di fognatura bianca:	pg. .... del .././....
h) HERA reti fognarie:	pg. .... del .././....
i) HERA luce illuminazione pubblica:	pg. .... del .././....
l) HERA nettezza urbana:	pg. .... del .././....
m) ENEL:	pg. .... del .././....
n) ITALGAS:	pg. .... del .././....
o) SNAM:	pg. .... del .././....
p) Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale:	pg. .... del .././....
q) Servizio Tecnico di Bacino – Fiumi Romagnoli:	pg. .... del .././....
r) Consiglio Circostrizionale:	pg. .... del .././....
s) Provincia di Ravenna Settore Ambiente e Suolo:	pg. .... del .././....
t) Provincia di Ravenna – immissione acque meteoriche:	pg. .... del .././....
u) Comune di Faenza – Settore Polizia Municipale – Segnaletica:	pg. .... del .././....
v) Settore Affari generali – Toponomastica:	pg. .... del .././....

#### CONSIDERATO

- 9) che le opere di urbanizzazione necessarie per dare la piena attuazione del sub ambito “A” sono state progettate in base alle prescrizioni dell’Accordo Urbanistico A.3 - Area in Ambito di PSC 10\_Rotonda via Pana” oltre che alle vigenti disposizioni legislative e regolamentari, secondo le seguenti risultanze riportate graficamente nella planimetria “allegato T2”:

Superficie di intervento mq. 17.955 (Superficie Territoriale Reale)

di cui:

- superficie aree private mq. 13.122

- superficie a parcheggi pubblici	mq. 900
- superficie a verde pubblico	mq. 1.823
- strade, pista ciclabile ed aiuole	mq. 1.539
- superficie a viabilità pubblica	mq. 571 (nuova rotatoria via Pana)
per un totale di aree pubbliche pari a complessivi	mq. 4.833;

- 10)** che l'esecuzione di queste opere avviene a totale carico del Lottizzante con un impegno economico derivante dal computo metrico (R8) che risulta pari ad €. 320.000,00 (Euro trecentoventimila/00) oltre I.V.A. 10%;
- 11)** di dare atto che i lottizzanti nell'esercizio della facoltà riconosciuta agli stessi dall'art. 16 c.2, del D.P.R. 380/2011 e s.m.i., hanno proposto di realizzare direttamente tutte le opere di urbanizzazione primaria;
- 12)** dare atto che l'importo delle opere di urbanizzazione primaria descritti al punto 10 e riconosciute a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria è inferiore alla soglia comunitaria e, come tale, soggetto all'applicazione dell'art. 16.2 bis del DPR 380/2001 e che l'esecuzione di dette opere sarà eseguita da imprese in possesso di adeguata attestazione;
- 13)** che la superficie del verde, del parcheggio pubblico, viabilità e similari, 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 adeguamento degli impianti, saranno da attuarsi previo parere vincolante del Servizio Territorio con Permesso di Costruire senza quindi modificare la presente Convenzione. Detti elaborati dovranno essere comunque allegati alla pratica di collaudo.
- 14)** Che la laminazione delle acque meteoriche provenienti dall'area privata verrà realizzata su una porzione di area a verde privato, mentre la laminazione delle acque meteoriche provenienti dall'area pubblica verrà effettuata con un sistema di raccolta all'uopo progettata tramite collettori sovradimensionati, posta sotto all'area del parcheggio pubblico;
- 15)** che la ditta lottizzante si impegna ad eseguire la manutenzione e riparazione degli apparati di adduzione e deflusso delle acque meteoriche, raccolte all'interno dell'area privata, nel bacino di laminazione e dal bacino stesso al fosso stradale di Via Pana;
- 16)** che la ditta lottizzante, oltre alle opere pubbliche previste all'interno del sub ambito "A" deve realizzare delle opere extra ambito e precisamente il collegamento della fognatura nera al collettore/sollevario della fognatura comunale.
- In sede di presentazione del P.d.C. relativo alle opere di urbanizzazione verrà individuato il definitivo tracciato con progetto esecutivo sottoposto a parere degli enti competenti.
- 17)** L'impegno economico per l'esecuzione delle opere di cui al precedente punto 16, sarà pari a: € 247.900,00 (Euro duecentoquarantasettemilanovecento/00) oltre IVA 10%;
- Il suddetto importo verrà scomputato totalmente dagli oneri di urbanizzazione secondaria.
- 18)** Dare atto che l'importo dei lavori descritti al punto precedente e riconosciuti a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria è inferiore alla soglia comunitaria e, come tale soggetto all'applicazione dell'art. 16.2 bis del DPR 380/2001 e che l'esecuzione di dette opere sarà eseguita

da imprese in possesso di adeguata attestazione;

- 19) Che la ditta lottizzante provvederà, per sé medesima e per i suoi aventi causa, alla congiunta presentazione della garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa (agenzia assicurativa riconosciuta a livello nazionale) a prima e semplice richiesta e con la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, per un importo di €. 320.000,00 (euro trecentoventimila/00) oltre IVA di legge (totale IVA compresa € 352.000,00) a garanzia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dagli elaborati di piano particolareggiato corrispondenti al 100% dell'importo dei lavori, di cui al precedente punto 10, risultanti dal computo metrico "R8" vistato dal settore Lavori Pubblici in data .....
- 20) Che la ditta lottizzante provvederà, per sé medesima e per i suoi aventi causa, alla congiunta presentazione della garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa (agenzia assicurativa riconosciuta a livello nazionale) a prima e semplice richiesta e con la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, per un importo di €. 247.900,00 (euro duecentoquarantasettemilanovecento/00) oltre IVA di legge (totale IVA compresa € 272.690,00) a garanzia per la realizzazione delle opere extra ambito corrispondenti al 100% dell'importo dei lavori, di cui al precedente punto 17, risultante dal computo metrico "Relazione 8" vistato dal Settore Lavori pubblici in data.....
- 21) che per quanto concerne la restante più vasta parte dell'Ambito 10, non compresa dal Piano Particolareggiato, si precisa che nella tavola n. 4 è ipotizzato lo scenario futuribile della nuova viabilità di collegamento al passante nord/sud, affinché si determinino in caso di attuazione tramite apposito Piano Operativo Comunale, le condizioni necessarie e le predisposizioni atte allo sviluppo successivo sostenibile dell'intero Ambito 10. Lo scenario comprende anche a mero titolo di esemplificazione la possibile suddivisione della trasformazione in tre Sub Ambiti di cui il Sub Ambito A (Area oggetto del Piano Particolareggiato) risulta essere il primo stralcio attuativo. La Soc. I.P.A. s.r.l., con l'attuazione del Sub Ambito A, assolve definitivamente agli obblighi ed oneri di competenza, obbligandosi comunque a sottoscrivere gli atti amministrativi se e quanto necessari al futuro completamento dell'intero Ambito 10.
- 22) Che l'attivazione e l'attuazione del Piano Particolareggiato è condizionato al rispetto delle tempistiche come di seguito indicate:

**Opere di urbanizzazione:**

- Presentazione del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione: entro 60 giorni dalla stipula della convenzione.
- Inizio dei lavori per le opere di urbanizzazione: entro un anno dal rilascio del Permesso di Costruire per tali opere.
- Fine dei lavori per le opere di urbanizzazione: entro tre anni dal rilascio del permesso di Costruire.

**Edifici:**

- Presentazione del Permesso di Costruire per gli edifici: entro due anni dalla stipula della convenzione.
- Inizio dei lavori per gli edifici: entro un anno dal rilascio del Permesso di Costruire per tali

opere.

- Fine dei lavori per gli edifici: entro tre anni dal rilascio del Permesso di Costruire per tali opere.

23) Che, qualora nei suddetti termini temporali di validità del Piano Particolareggiato, il Comune di Faenza, procedesse all'inserimento dell'intero Ambito 10 nel POC (Piano operativo Comunale), estendendo di fatto l'attuazione ai sub ambiti B e C, di cui a precedente Art.21, saranno consentite, senza dover procedere ad una specifica variante di questo Piano Particolareggiato, destinazioni d'uso, funzioni e attività non necessariamente connesse alla realizzazione di un centro multifunzionale all'auto, decadendo, con l'approvazione del POC, l'elemento condizionante per l'attuazione anticipata dell'area oggetto di questo Piano Particolareggiato.

24) Che, oltre alla suddette procedure la decadenza dell'elemento condizionante potrà verificarsi con le seguenti modalità:

- automaticamente dopo 10 anni dalla stipula della presente convenzione;

- tramite altro strumento urbanistico redatto nei termini previsti dalla Legge regionale n. 24 del 21.12.2017 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio"

### **TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO**

Le parti come sopra costituite, nelle loro spiegate vesti, convengono e stipulano quanto segue:

#### **Art. 1: PREMESSE E CONSIDERAZIONI**

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) La società I.P.A. s.r.l. - Ditta lottizzante, si obbliga per sé e/o propri aventi causa, nel rispetto delle specifiche riportate nel "considerato", ad assumere integralmente a proprio carico gli oneri relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria riguardanti il terreno in oggetto e relativi alla realizzazione dei servizi di seguito elencati, i quali dovranno essere eseguiti in base ai dettati e dettagli costruttivi indicati nelle planimetrie allegare ai progetti che si considerano parte integrante e sostanziale della presente convenzione e riguardanti:

##### **OPERE IN AMBITO:**

a) Tracciato stradale, parcheggi, pista ciclabile, aiuole;

b) rete acquedotto;

c) rete gasdotto;

d) fognatura acque bianche;

e) fognatura acque nere;

f) rete elettrificazione;

g) rete illuminazione pubblica;

h) rete telefonica;

i) rete cablaggio fibre ottiche;

j) aree verdi;

##### **OPERE EXTRA AMBITO:**

l) fognatura di collegamento acque nere dal limite della proprietà privata I.P.A. s.r.l. fino al collettore/sollevatore di Via Pana.

- 2.2)** La Ditta Lottizzante si impegna e si obbliga per sé e/o propri aventi causa a cedere gratuitamente al Comune di Faenza e senza alcun onere per lo stesso, successivamente all'avvenuta approvazione del collaudo, le aree e le opere di urbanizzazione primaria e le aree pubbliche richieste dalla scheda. Più precisamente le aree destinate a spazi ed attrezzature pubbliche sono pari a circa mq. 4.833 di cui mq. 571 pertinenti la realizzazione della nuova rotatoria di via Pana, già realizzata e collaudata e per i quali è in corso la cessione alla Pubblica Amministrazione.

Le restanti aree destinate a spazi ed attrezzature pubbliche da cedere, pari a mq. 4.262, sono distinte come segue (riferimento planimetrico allegato Tav. 2):

- superficie a parcheggi pubblici                      mq.    900
- superficie a verde pubblico                            mq. 1.823
- strade, pista ciclabile ed aiuole                      mq. 1.539

- 2.3)** Fatta eccezione per le opere extra comparto (fognatura), fino alla data di cessione delle aree ed opere pubbliche, il Soggetto Attuatore si impegna e si obbliga per sé e/o aventi causa, a garantire la manutenzione, l'efficienza e la sicurezza 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 pubbliche, si impegna per sé e/o propri aventi causa:

- a provvedere ad ogni necessaria opera di manutenzione della viabilità e spazi pubblici e privati;
- a dotare l'area destinata alla viabilità e parcheggio dell'opportuna segnaletica e di ogni altro dispositivo o accorgimento per la fruibilità dell'area in condizioni di completa sicurezza;
- a garantire l'illuminazione e l'accessibilità di tutti i percorsi e degli spazi fruibili da persone;
- a mantenere in maniera decorosa eventuali lotti privati che rimarranno non edificati, garantendo lo sfalcio dell'erba, l'assenza di eventuali materiali edili da destinare a discarica, etc.

Relativamente agli interventi di manutenzione al sistema di laminazione posto su area pubblica e dei manufatti ad esso connessi, la Ditta Lottizzante è sollevata da ogni onere a collaudo avvenuto, ricadendo detto intervento nelle prestazioni a carico dell'Ente Gestore.

- 2.4)** Qualora trascorrono più di sei mesi dalla data di collaudo senza aver perfezionato l'acquisizione delle aree pubbliche per cause imputabili alla parte privata, sarà necessaria una verifica dello stato manutentivo delle opere realizzate, con l'eventuale applicazione delle relative penali come definite al successivo Art. 5. Nel caso di ritardi imputabili alla parte pubblica, il Soggetto Attuatore è esentato da qualsiasi responsabilità in merito allo stato manutentivo ed eventuale ripristino delle opere realizzate (sfalcio dell'erba, rifacimento segnaletica ed asfalto, etc)

**2.5)** Le strade possono essere aperte al transito anche prima della cessione al Comune di Faenza, limitatamente alla necessità del lottizzante ma senza alcuna responsabilità ed oneri per l'Amministrazione Comunale, con l'obbligo di installare adeguata segnaletica concordata con il Comando dei Vigili Urbani e con l'Ufficio Strade Provincia di Ravenna, al fine di limitare il transito ai soli residenti.

L'impianto di illuminazione pubblica installato nella nuova lottizzazione, durante il periodo transitorio prima del collaudo e della relativa consegna al Comune-HERA, potrà essere attivato con oneri e costi di alimentazioni a carico del lottizzante e senza alcuna responsabilità ed oneri per l'Amministrazione Comunale.

Il lottizzante dovrà intestarsi il contatore per la fornitura di energia elettrica.

### **Art. 3: BONIFICA BELLICA**

Il Soggetto Attuatore si impegna ad eseguire, preventivamente alla realizzazione delle opere, la bonifica da ordigni residuati bellici sull'area di intervento pubblica e privata, secondo quanto previsto dal Genio Militare competente. Contestualmente all'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione di cui al presente Piano, il Soggetto Attuatore dovrà presentare idonea documentazione rilasciata dal Genio Militare che certifichi l'avvenuta bonifica da ordigni bellici, il certificato finale di avvenuta bonifica deve essere in ogni caso allegato, al più tardi, nell'atto di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria.

### **Art. 4: COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

**4.1)** Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria ed extra comparto, dovrà essere effettuato anche in corso d'opera, da un libero professionista incaricato prima dell'inizio dei lavori dall'Amministrazione Comunale, congiuntamente con HERA IMOLA-FAENZA, Provincia di Ravenna e dagli altri Enti interessati, scelto collegialmente con il Soggetto Attuatore tra una terna di nominativi che potrà essere richiesta dal Soggetto Attuatore stesso 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 effettuata in corso d'opera nel rispetto delle procedure previste dalla disciplina edilizia/urbanistica.

### **Art. 5: IMPORTO OPERE DI URBANIZZAZIONE E GARANZIE**

**5.1)** L'importo delle opere di urbanizzazione primaria, relative alla viabilità, parcheggi e verde pubblici, ammontano complessivamente a € 320.000,00, oltre a IVA di legge;

L'importo delle opere relative alla realizzazione delle opere extra comparto consistenti nel collegamento della fognatura nera al collettore/sollevario della fognatura comunale, ammontano complessivamente a € 247.900,00, oltre a IVA di legge;

**5.2)** L'importo dei lavori di cui al comma precedente, sostenuti dal Soggetto Attuatore e riconosciuti a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, risulta inferiore alla soglia comunitaria e come tale soggetto all'applicazione dell'Art. 16.2 bis del DPR 380/2001 e che 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 nella presente convenzione la ditta lottizzante, per sé e/o propri aventi causa, deposita presso l'Amministrazione Comunale, all'atto di stipulazione della presente convenzione, le fidejussioni bancarie o assicurative (agenzia riconosciuta a livello nazionale) a prima e semplice richiesta e con la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale ed a garanzia del costo integrale delle opere, degli impianti come in appresso specificato:

- opere di urbanizzazione primaria all'interno del comparto €. 352.000,00 (euro trecentocinquantaduemila/00) compresa IVA 10%;
- opere di urbanizzazione extra comparto (realizzazione fognatura acque nere dal limite della proprietà I.P.A. s.r.l. fino al pozzetto di sollevamento di via Pana) €. 272.690,00. (euro duecentosettantaduemilaseicentonovanta/00) compresa IVA 10%;

Le fidejussioni dovranno espressamente prevedere la rinuncia alle eccezioni di cui all'art. 1945 del Codice Civile.

Si precisa che :

- la fideiussione per le opere di urbanizzazione all'interno del comparto dovrà rimanere valida ed operante fino alla data di stipulazione dell'atto di cessione gratuita delle aree pubbliche di cui al precedente articolo 4 ;
- la fideiussione per le opere di urbanizzazione extra comparto dovrà rimanere valida ed operante fino alla data del collaudo definitivo.

Dette garanzie fidejussorie potranno essere escuse dal Comune di Faenza in caso di mancata esecuzione delle opere di cui all'art. 2.1 ed in caso di inadempienza dei termini di cui al successivo Art. 6, 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.

Le fidejussioni potranno essere ridotte una sola volta per il 50% dell'importo a seguito della realizzazione di almeno il 50% delle opere previste in progetto, da verificare da parte dei competenti uffici comunali su richiesta dei lottizzanti. Il restante 50% potrà essere ulteriormente ridotto al 10% in sede di collaudo favorevole per garantire le sanzioni previste al successivo punto 5.4

**5.4)** Fermo restando le sanzioni previste dalla Legge 47/85 e s.m.i. per ogni altra inosservanza a quanto riportato nella presente Convenzione, il Soggetto Attuatore garantisce mediante apposita fideiussione bancaria a prima e semplice richiesta e con la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale all'Amministrazione Comunale una somma pari a € 62.469,00 (euro sessantaduemilaquattrocentosessantadue/00) che corrisponde al 10% dell'importo complessivo delle opere garantite di cui al precedente articolo 5.3, che potrà essere escusso dall'Amministrazione Comunale a titolo di penale in caso di inadempimenti rispetto agli obblighi del presente atto. Tale fideiussione dovrà rimanere valida ed operante fino alla scadenza della convenzione, in relazione agli esiti della verifica circa l'avvenuto assolvimento dei relativi obblighi secondo la seguente articolazione:

- 5% per mancato collaudo delle opere di urbanizzazione nei tempi stabiliti, salvo ritardi non imputabili alla parte privata;
- 5% per mancata cessione al Comune delle aree ed opere di urbanizzazione nei tempi stabiliti, salvo ritardi non imputabili alla parte privata;
- 5% per mancata formalizzazione dell'uso pubblico di aree, nei tempi stabiliti, salvo ritardi non imputabili alla parte privata;
- 1% per ogni mancato allacciamento alle infrastrutture pubbliche (Enel, Gas, Telecom, acquedotto, fognature, ecc.);
- fino al 5 % per mancato rispetto di ogni altro obbligo pattuito.

Gli importi corrispondenti alle diverse casistiche possono essere trattati e ricompresi anche in un'unica fideiussione, che ne articoli i contenuti del rispetto di quanto definito.

5.5) In sede di collaudo, deve essere presentato da parte del Soggetto attuatore un apposito contratto per la gestione, custodia e manutenzione del verde pubblico con operatore qualificato del settore, avente durata di almeno due anni dalla data del collaudo e preventivamente validato dal competente Servizio del Settore LLPP dell'URF, finalizzato a garantire l'attecchimento delle essenze arboree ed arbustive.

#### **Art. 6 VALIDITA' DELLA CONVENZIONE E TEMPI DI ATTUAZIONE DELLE OPERE**

**6.1)** La presente Convenzione avrà la durata di 10 (dieci) anni a partire dalla data di stipula, fatte salve eventuali proroghe derivanti da Leggi e Decreti.

**6.2)** L'attuazione del presente progetto dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti tempi e modalità:

##### **a) Opere di urbanizzazione:**

- 1) Presentazione del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione: entro 60 giorni dalla stipula della convenzione.
- 2) Inizio dei lavori per le opere di urbanizzazione: entro un anno dal rilascio del Permesso di Costruire per tali opere.
- 3) Fine dei lavori per le opere di urbanizzazione: entro tre anni dal rilascio del permesso di Costruire.

##### **b) Edifici**

- 1) Presentazione del Permesso di Costruire per gli edifici: entro due anni dalla stipula della convenzione.
- 2) Inizio dei lavori per gli edifici: entro un anno dal rilascio del Permesso di Costruire per tali opere.
- 3) Fine dei lavori per gli edifici: entro tre anni dal rilascio del Permesso di Costruire per tali opere.
- 4) Le agibilità dei singoli edifici potranno essere acquisite anche prima dell'agibilità definitiva e del perfezionamento dell'atto di cessione gratuita delle aree attrezzate al Comune, con le procedure di collaudo di cui all'art. 10 del D.P.R. 160/2010 e/o art. 22 LR 31/2002 come modificato dall'art. 50 LR 7/2020, nel rispetto delle seguenti prescrizioni da dichiarare nel suddetto collaudo:

- all'atto del collaudo dovranno essere già realizzate ed attivate le opere relative alle dotazioni energetiche (fotovoltaico, schermature, dotazioni impiantistiche, ecc.) nonché gli interventi ambientali (verde, alberature, superfici permeabili, rivestimenti rampicanti, raccolta e riutilizzo dell'acqua piovana, ecc.);
- tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate in base al progetto approvato nello stato di avanzamento e con il grado di finitura tali da garantire l'utilizzazione dell'area e delle opere di urbanizzazione in condizioni di completa sicurezza sia per gli abitanti che per gli operatori di cantiere: a tal fine la ditta lottizzante e/o propri aventi causa dovranno adottare in ogni momento tutti gli accorgimenti e le cautele necessarie fino al completamento delle opere di urbanizzazione;
- l'utilizzo dell'area da parte dei mezzi di cantiere necessari al completamento delle opere di urbanizzazione non dovrà compromettere le agibilità già acquisite dai singoli edifici in ordine a qualsiasi aspetto di sicurezza e benessere ambientale (rumorosità, polveri, fruibilità delle parti comuni, ecc.)
- Sono a totale carico della Ditta Lottizzante e/o propri aventi causa le responsabilità e gli oneri di qualsiasi natura e specie, che derivassero dall'inosservanza delle condizioni di cui al punto n.4), senza che la ditta lottizzante e/o propri aventi causa possa trarre argomento per avanzare richieste di indennizzo di qualsiasi natura e specie al Comune di Faenza; la Ditta Lottizzante si impegna per sé e/o propri aventi causa comunque a tenere indenne il Comune di Faenza da qualsiasi richiesta anche di terzi: per gli obblighi di cui al presente punto, la Ditta Lottizzante si impegna per sé e/o propri aventi causa a dotarsi di idonea polizza assicurativa;
- Le opere di urbanizzazione dovranno essere completate entro i termini di validità del relativo permesso di costruire; in ogni caso, prima dell'agibilità definitiva dell'ultimo edificio realizzato nel comparto, tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere completamente finite e collaudate e dovranno essere perfezionati i relativi atti di cessione gratuita al Comune.
- Sono a carico della Ditta Lottizzante tutti gli oneri derivanti dal frazionamento delle aree per opere di urbanizzazione da cedere al Comune;
- Le aree destinate alle opere di urbanizzazione resteranno di proprietà privata fino alla cessione delle opere completamente finite in ogni sua parte e collaudate, alle condizioni finora elencate. Le fideiussioni di cui all'art.5, in relazione agli stralci di riferimento, saranno mantenute in essere fino a sei mesi dopo la data del collaudo delle opere di urbanizzazione cui si riferiscono, da parte dell'Ufficio Tecnico dell'Amministrazione Comunale e comunque fino alla data di stipulazione dell'atto di cessione gratuita delle aree pubbliche di cui al precedente articolo 2;
- I lavori extra comparto dovranno essere ultimati entro i termini del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione.
- La Ditta lottizzante, durante tutta la durata dei lavori, fino alla cessione delle aree

di urbanizzazione completate in ogni parte e collaudate, si impegna ed obbliga per sé e/o propri aventi causa:

- a provvedere ad ogni necessaria opera di manutenzione delle strade e di tutti gli altri spazi per servizi pubblici;
- a dotare l'area destinata alla viabilità e agli altri servizi pubblici della opportuna segnaletica e di ogni altro dispositivo o accorgimento per la fruibilità dell'area in condizioni di completa sicurezza;
- a regolare convenientemente l'accesso all'area e la circolazione interna;
- a garantire l'illuminazione e l'accessibilità di tutti i percorsi e degli spazi comunque fruibili dagli abitanti.
- a 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 Servizio di Igiene Urbana;
- a garantire la manutenzione a perfetta regola d'arte e la pulizia delle aree destinate a servizi pubblico e/o uso pubblico, compreso lo sfalcio delle aree verdi e lo svuotamento dei cestini portarifiuti.
- i lottizzanti nell'esercizio della facoltà riconosciuta agli stessi dall'art. 16 c.2, del D.P.R. 380/2011 e s.m.i., hanno proposto di realizzare direttamente tutte le opere di urbanizzazione primaria.

#### **Art. 7 SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE**

In conformità al punto 6.1.6 della DAL 186/2018, come recepito dal Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina con Deliberazione n. 65 del 30/09/2019, il Soggetto Attuatore a fine dei lavori dovrà trasmettere all'Ufficio Tecnico Comunale la rendicontazione finale delle spese sostenute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri.

Si precisa inoltre che nell'eventuale caso in cui si verifichi che l'importo relativo alle opere progettate/proposte risulti inferiore a quello desumibile dall'applicazione dei vigenti valori tabellari deliberati dal Comune di Faenza; il Soggetto Attuatore verserà al Comune l'importo a conguaglio. In fase di collaudo, il Direttore Lavori dovrà produrre idonea documentazione ed attestazione dell'effettiva spesa sostenuta, in analogia/coerenza con la disciplina dello scomputo di cui alla DAL 186/2018.

Con riferimento al punto 6.1.6 della DAL 186/2018, come recepito dal Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina con delibera di Deliberazione n. 65 del 30/10/2019, qualora l'importo delle opere realizzate dal soggetto attuatore sia superiore all'importo relativo alla quota delle opere di urbanizzazione primaria, lo scomputo potrà interessare anche la quota delle urbanizzazioni secondarie.

#### **Art. 8 VARIANTI**

Il Soggetto Attuatore conserva la titolarità in merito alla promozione di eventuali varianti al progetto. Tali possibilità sono ammesse nell'ambito di validità della presente Convenzione.

#### **Art. 9 SPESE – TASSE – TRASCRIZIONE**

- 9.1) Ogni spesa relativa al presente atto, come ogni altra incombenza fiscale se ed in quanto dovuta, sono a totale carico del Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa.
- 9.2) Negli atti di trasferimento di proprietà delle aree pertinenti il presente Piano Particolareggiato, dovrà essere espressamente richiamata a formarne parte integrante la presente convenzione e pertanto le sue prescrizioni dovranno essere espressamente trascritte presso i Registri Immobiliari. A carico di tutti gli aventi causa resta l'onere di dimostrare l'assolvimento di tutti i requisiti previsti dalla convenzione, compreso le garanzie rispetto alla capacità economica di sostenere l'intervento.
- 9.3) Il presente atto impegna immediatamente il Soggetto Attuatore verso l'Unione della Romagna Faentina e verrà registrato e trascritto a spese dello stesso Soggetto Attuatore.

#### **Art. 10 CLAUSOLA RISOLUTIVA (ANTIMAFIA)**

Solo in caso di informazione antimafia interdittiva, l'Amministrazione Comunale procede alla immediata risoluzione dell'accordo nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio.

#### **Art. 11 CONTROVERSIE**

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

Alla presente Convenzione si allegano i seguenti documenti che ne costituiscono parte integrante e sostanziale a titolo esemplificativo:

- A) Planimetria catastale area**
- B) T2 – Verifica superfici e standard urbanistici**
- C) T3 – Stato modificato – destinazioni d'uso**
- D) T5 – Stato di modificato di progetto**
- E) T6 – Vincoli e prescrizioni**

Faenza, li .....

**Allegato A: Planimetria**

