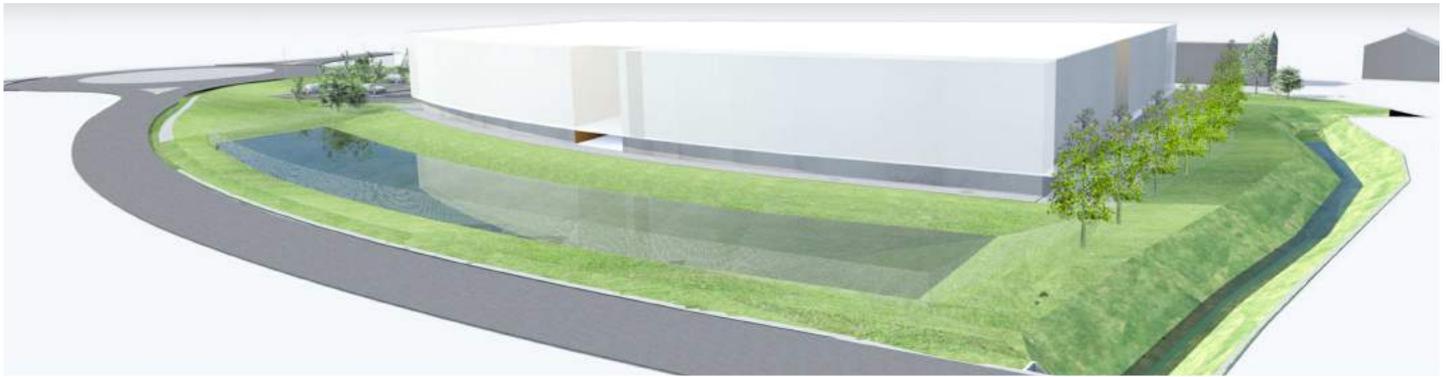


OGGETTO: **AMBITO 10 - ROTONDA VIA PANA**
 INTERVENTO: **PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA**



UBICAZIONE: **FAENZA** **VIA PANA**
 PROPRIETÀ e
 COMMITTEZZA: **IPA Srl** firma

TAVOLA
R2

2010/05-Via Pana/Piano Part./

**PROGETTO DEFINITIVO PIANO PARTICOLAREGGIATO
 RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
 + INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Faenza Iì, 01.12.2021

ProgettoDefinitivo/Comune-PP3.1.dwg
Stampato: 01.12.2021

T.1	STATO ATTUALE (Planimetria-Inquadramento urbanistico - Sezioni ambientali)
T.2	VERIFICA SUPERFICI E STANDARD URBANISTICI
T.3	STATO MODIFICATO (Planimetria generale - Destinazioni d'uso)
T.4	SCENARIO AMBITO 10 (Planimetria generale)
T.5	STATO MODIFICATO (Planimetria generale - Sezioni)
T.6	RETI E SOTTOSERVIZI (Vincoli e prescrizioni)
T.7	RETI E SOTTOSERVIZI (Fognatura nera - Acquedotto)
T.8	RETI E SOTTOSERVIZI (Fognatura bianca - Laminazione)
T.9	RETI E SOTTOSERVIZI (ENEL - ITALGAS- TELECOM)
T.10	RETI E SOTTOSERVIZI (Illuminazione pubblica-Cablaggio)
T.11	VIABILITA' E SEGNALETICA STRADALE (Tracciamento-Particolari-Sezioni)
T.12	VERDE PUBBLICO (Planimetria-Particolari)
T.13	LOTTO PRIVATO (Planivolumetrico-Sezioni-Fili edilizi)
R.1	RELAZIONE FOTOGRAFICA
R.2	RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA + inquadramento urbanistico
R.3	NORME DI ATTUAZIONE E TIPOLOGIE EDILIZIE
R.4	RELAZIONE DI CLIMA ACUSTICO
R.5	RELAZIONE GEOLOGICA-GEOTECNICA
R.6	RELAZIONE ILLUMINOTECNICA
R.7	RELAZIONE VALSAT
R.8	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE PUBBLICHE
R.9	RELAZIONE PROGRAMMAZIONE ENERGETICA
R.10	RELAZIONE INVARIANZA IDRAULICA

Progettista: Ing. Massimiliano Andrini
 Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ravenna - Iscrizione Albo n.1779



RELAZIONE TECNICA GENERALE

<u>Intervento:</u>	Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata
<u>Oggetto:</u>	Area urbana sottoposta ad Accordo Urbanistico A.3 "Area in Ambito di PSC 10_Rotonda via Pana"
<u>Ubicazione:</u>	Via Pana – Comune di Faenza (RA)
<u>Catasto Terreni:</u>	Comune di Faenza Fg. 61 – Part. 141 – 142
<u>Proprietà:</u>	IPA srl con sede a Faenza via Celle 1 C.F. 01473730396
<u>Committente :</u>	IPA srl con sede a Faenza via Celle 1 C.F. 01473730396

PREMESSA

In questa relazione viene presentato in sintesi il Piano Particolareggiato di iniziativa privata per l'area di proprietà IPA srl, identificata nel vigente RUE dell'Unione della Romagna Faentina, Comune di Faenza come "area urbana a disciplina specifica sottoposta ad Accordo urbanistico A.3 "Area in Ambito di PSC 10_Rotonda via Pana" art.11.4 delle NdA, stipulato il 13/09/2011 presso il Settore Territorio del Comune di Faenza, prot Gen.34013 Tit. 06 Cl. 01 Fascicolo 36/2010.

L'area in oggetto è ubicata a sud della S.P. 7 (Via Pana) in corrispondenza dell'intersezione con Via Bisaura e censita al C.T. di detto Comune al Foglio 61 particella 141-142 della Superficie Catastale pari a mq.18.539 e Superficie reale pari a mq.17.955 in quanto mq.584 fanno attualmente parte dello Scolo Consorziale Cantrighetto II, come indicato nella TAV.2.

Condizione sine qua non per l'attivazione del suddetto Accordo Urbanistico, è la realizzazione della rotatoria sulla via Pana, intervento denominato "Incentivo lettera C" oggetto del Piano Particolareggiato di iniziativa privata, Scheda n.165 "Area Via Cassanigo (S.Andrea) sub comparto 1 (parere della Provincia di Ravenna Prot. 34412 del 31/03/2010), a cura dalla società "Faenza ERRE srl" ed aventi causa , alla quale IPA srl ha conferito mandato con scrittura privata notaio Dott. Massimo Gargiulo re gistrato a Faenza il 18/11/2010 al n.3139 Serie 1T

La Rotatoria di cui sopra risulta , a cura e carico di " Faenza ERRE srl ed aventi causa , realizzata , collaudata e, in itinere , gli adempimenti per la cessione della proprietà all'ente pubblico.

IPA srl, come da accordi e con modalità di cessione anticipata , provvederà a cedere , a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale , l'area interessata dalla suddetta rotatoria .

L'area da cedere è individuata al Catasto Terreni del Comune di Faenza al foglio 61 , particella 142 di superficie catastale e reale , pari a mq.571.

Si precisa che l'area da cedere a seguito della realizzazione della rotatoria, risulta di maggiori dimensioni , rispetto alla superficie indicata nell'atto di mandato a Faenza EREE srl di cui sopra , pari a mq.215.

La maggiore area concorrerà pertanto a raggiungere la quota di aree eccedenti lo standard pubblico da cedere all'Amministrazione , come previsto nell'Accordo Urbanistico.

Contestualmente alla realizzazione della rotatoria è stato realizzato e collaudato, a seguito di parere favorevole rilasciato dalla Provincia di Ravenna pg.88551 del 03/11/2010, anche il quarto innesto alla medesima rotatoria, finalizzato a predisporre il collegamento con la viabilità di progetto prevista nel PSC del Comune di Faenza (Tavola 3_7) e nel contempo, a garantire l'accesso all'area di proprietà IPA srl .

STATO ATTUALE

L'area in oggetto è ubicata nella parte più settentrionale dell'Ambito 10 previsto dal PSC del Comune di Faenza. A nord-est risulta confinata dal fosso stradale della S.P.7 Via Pana, ad ovest dallo scolo consorziale denominato Cantrighetto II, facente parte del bacino del Fosso Vecchio, a sud da un piccolo fosso interpodereale con altra proprietà privata.

L'area risulta pianeggiante e libera da colture. L'accesso è garantito tramite il quarto innesto alla rotatoria di cui in premessa.

L'area è gravata dalle seguenti servitù di passaggio :

- acquedotto comunale gestito da Hera, 4,5m dal confine che corre lungo la S.P.7 da sud verso nord dove prima dello scolo consorziale attraversa la stessa strada per attestarsi sul lato opposto.
- rete gas a media pressione SNAM che interessa il lembo nord dell'area in prossimità dell'intersezione tra la strada provinciale e lo scolo consorziale, come indicato graficamente nello stato attuale.
- fascia di rispetto di 5 mt dal ciglio interno effettivo del canale, per la manutenzione dello scolo da parte del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale.
- Fascia di rispetto pari a mt.30 dal ciglio interno del fosso di separazione con S.P. 7 via Pana

Risulta inserita in un contesto urbanistico/edilizio "misto", definito da un carattere prevalentemente produttivo per quanto riguarda i fronti a nord della strada provinciale e ad ovest dello scolo Consorziale, e da un carattere prevalentemente agricolo per quanto riguarda il fronte sud, comunque interessato dalla previsione del PSC di potenziale sviluppo della città.

Lo scolo consorziale Cantrighetto II, risulta inserito nell'elenco dei beni di interesse paesaggistico e come tale presenta una fascia di rispetto di 150,00 ml. come da D.Lgs. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio". Si evidenzia tuttavia che l'ambito di tutela risulta già fortemente compromesso da importanti sistemi strutturali di carattere impiantistico, posti immediatamente a nord e ovest dell'area IPA, oltre la Via Pana e lo scolo consortile.

VERIFICHE NORMATIVE

PIANO STRUTTURALE COMUNALE Tavola 3_7-Progetto



 Ambito per nuovi insediamenti produttivi sovracomunali (Art. 5.3)

 Numero identificativo ambito per nuovi insediamenti¹

 Viabilità primaria di progetto

- Ambito 10 – Rotonda Via Pana : Ambito per nuovi insediamenti sovra comunali (Art.5.3)

–
 L'oggetto di intervento, come precedentemente citato, è conforme alla norma transitoria della scheda del PSC del Comune di Faenza relativa all'Ambito 10 qui di seguito riportata:

“Nella parte di ambito fronteggiante la via Pana è consentito, nel rispetto dell’art.15 della Legge Regionale n.47del 1978 e successive modifiche, per favorire l’immediata realizzazione della viabilità di PSC, di anticipare le direttive del PSC con un Piano Particolareggiato in variante al PRG vigente senza attendere l’inserimento dell’area nel Piano Operativo Comunale (POC) nel rispetto dei seguenti indirizzi e previo parere del Settore Lavori Pubblici della Provincia per l’interferenza con la viabilità provinciale:

- *_cessione delle aree e realizzazione degli interventi funzionali alla viabilità strutturale;*
- *_presentazione del Piano Particolareggiato in variante al PRG entro 10 mesi dalla approvazione del PSC;*
- *_stipula della convenzione entro 3 mesi dalla approvazione del Piano Particolareggiato;*
- *_il mancato rispetto della tempistica comporta la decadenza automatica della specifica variante al PRG e della norma transitoria e l’area, a prescindere dallo stato del procedimento, rientra di nuovo a tutti gli effetti all’interno dell’ambito 10.*

La norma transitoria di PSC decade in ogni caso entro 24 mesi dalla approvazione del PSC.”

- Area interessata a viabilità primaria di progetto (Tavola 3_7 scenario)

- Parte dell'area rientra in “Fascia di rispetto ai laghi, bacini e corsi d'acqua” disciplinata dalle tutele previste dal Consorzio di Bonifica e recepite dal PSC nell'art. 10.6 (Tavola 4.A_7 aspetti condizionanti - natura e paesaggio)
- L'area è lambita dallo scolo Cantrighetto II di competenza del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale ed è sottoposta alle norme del Piano di Stralcio del Torrente Senio. (Tavola 4.C-7 Aspetti condizionanti – sicurezza del territorio)
- L'area è in parte gravata da servitù a metanodotto e acquedotto (Tav. 4.D-7 Aspetti condizionanti - impianti e infrastrutture)

RUE progetto

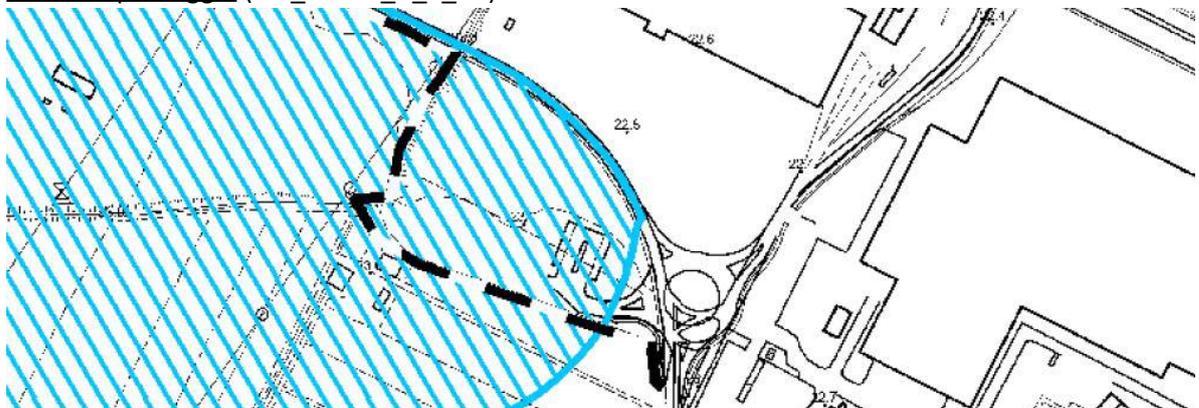
> P.3_Tavola_7.2_V2-V3



L'area in oggetto è interessata da Accordo Urbanistico A.3 “Area in Ambito di PSC 10_Rotonda via Pana”

> Tavola dei vincoli C2: si riscontrano per l'area oggetto di intervento i seguenti vincoli:

- Natura e paesaggio (C.2_Tavola_A_7_V3)



L'area è inserita nella fascia di rispetto di 150 mt di fiumi, torrenti e corsi d'acqua di interesse paesaggistico disciplinata dal Dlgs 42/2004 dei Beni paesaggistici.

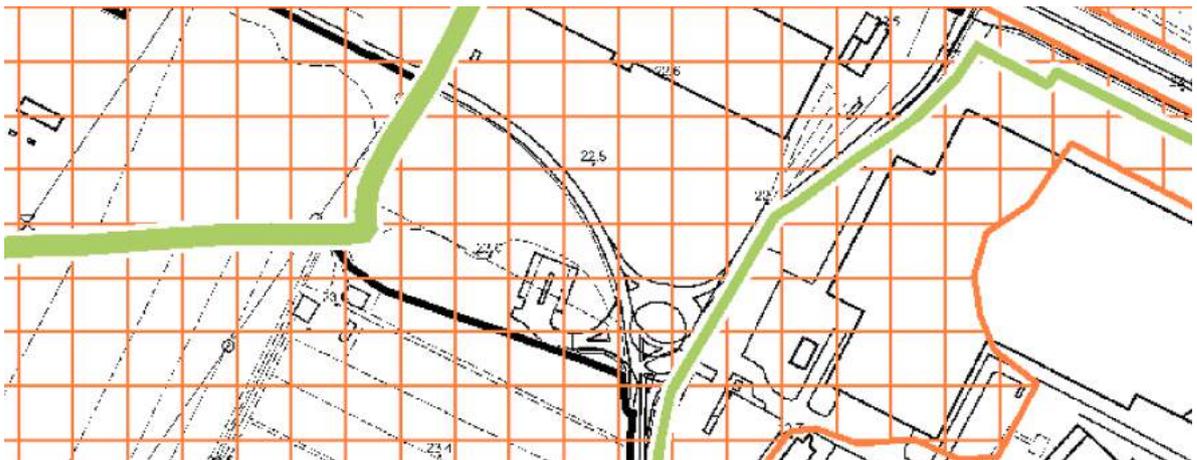
- Storia e archeologia (C.2_Tavola_B_7_V3):



 Zona ad alta potenzialità archeologica

Trattandosi di area ad alta potenzialità archeologica, oltre ad essere soggetta a PUA, si provvederà a richiedere il parere alla Soprintendenza Archeologica, almeno 30 giorni prima dell'inizio delle opere di scavo.

- Sicurezza del territorio (C.2_Tavola_C_7_V3):

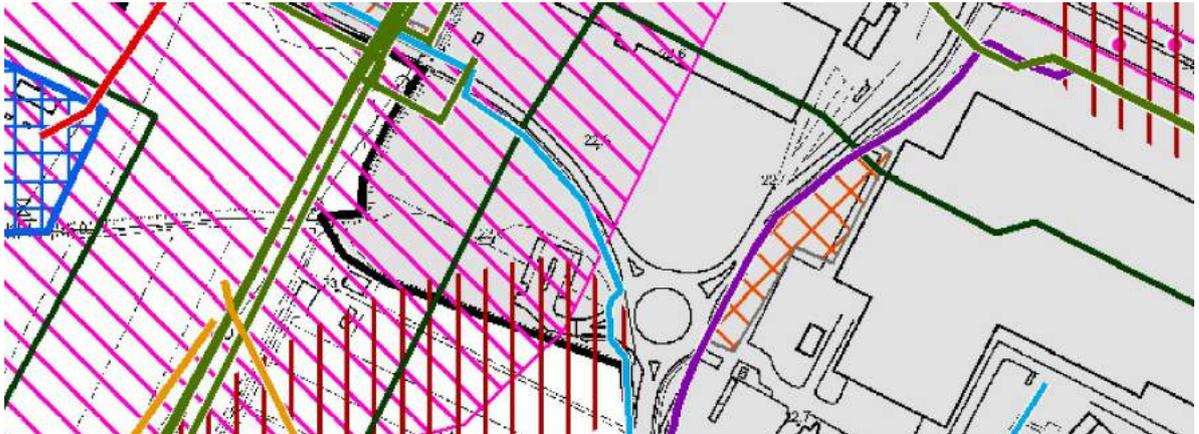


 Aree interessate da alluvioni poco frequenti (P2)

 Scoli e/o canali principali

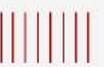
L'area è lambita dallo scolo Cantrighetto II di competenza del Consorzio di bonifica della Romagna Occidentale. In base alla variante di coordinamento tra il Piano Stralcio (PSAI) e il Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGR) rientra nell'area interessata da alluvioni poco frequenti (P.2).

- Impianti e infrastrutture (C.2_Tavola_D_7_V3):



Gasdotti

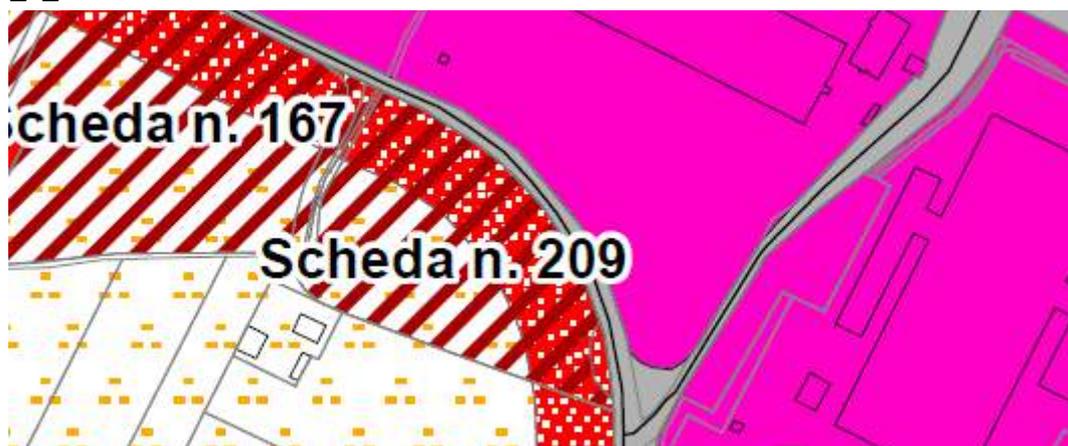
-  Fascia di rispetto gasdotti
-  Condotta di 1° specie

 Corridoio di fattibilità per la viabilità di progetto

 Aree potenzialmente idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi solo se specificatamente previsti dagli strumenti di pianificazione

Piano di zonizzazione acustica

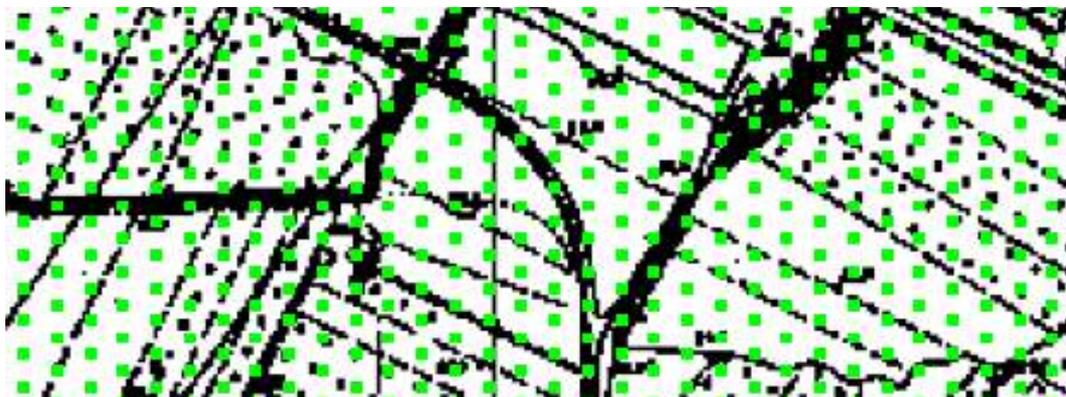
> Tavola_3_var.2015



Classificazione esistente:	 Classe III - Ambiti agricoli	(Ld 60dBA - Ln 50dBA)
	 Classe IV - Pertinenze stradali	(Ld 65dBA - Ln 55dBA)
Aree di espansione:	 Classe IV di progetto	(Ld65dBA - Ln55dBA)

Piano Stralcio per il bacino del Torrente Senio

> Tavola_Bq1



L'area è compresa all'interno delle aree con controllo degli apporti d'acqua piovana Art.20

DESCRIZIONE INTERVENTI

Il progetto è finalizzato all'attuazione dell'area secondo quanto definito dall'Accordo Urbanistico A.3 "Area in Ambito di PSC 10_Rotonda via Pana", che prevede la trasformazione a destinazione prevalentemente produttiva, finalizzata alla realizzazione di un "*centro multifunzionale di servizio all'auto*" e la cessione degli standard pubblici di legge, in prossimità della nuova rotatoria di Via Pana.

Per quanto riguarda la viabilità pubblica, è stato realizzato il primo tratto del 4° innesto alla nuova rotatoria, da cedersi, unitamente alle aree pubbliche pertinenti la lottizzazione in questione, all'Amministrazione Comunale.

Lo svincolo di immissione alla rotatoria, di dimensioni compatibili alla viabilità dettate dalla Provincia di Ravenna, è conformato in modo tale da servire l'area pubblica prevista dal piano particolareggiato e nello stesso tempo da garantire l'allineamento con la futuribile viabilità di progetto prevista dal PSC.

L'allineamento alla futura viabilità, qualora lo sviluppo dei relativi ambiti di riferimento lo consentisse, è schematizzato in bozza nelle tavole di progetto.

Lo svincolo procede per circa 50 metri ruotando verso nord in modo da servire il parcheggio pubblico di circa mq 900, con il relativo verde pubblico a servizio.

Il parcheggio pubblico conta 22 posti auto, di cui 1 per persone a ridotta capacità motoria.

Il sistema di laminazione delle acque meteoriche è diviso in due manufatti separati: un primo adibito alla laminazione dell'area pubblica, realizzato per mezzo di collettori sovradimensionati, che, attraverso i relativi manufatti per la laminazione delle acque meteoriche, scarica direttamente nel fosso stradale in prossimità dell'innesto alla rotatoria.

Un secondo sistema di laminazione realizzato per mezzo di un vaso a cielo aperto inerbito, è dedicato all'area privata. Anch'esso scaricherà le proprie acque nel fosso stradale.

Il lotto privato verrà servito tramite reti impiantistiche pubbliche che penetrano nell'area in prossimità dello svincolo alla rotatoria e si attestano in corrispondenza dell'accesso all'area privata. Il progetto prevederà le predisposizioni necessarie per l'ampliamento delle reti impiantistiche all'intero Ambito 10, come richiesto dal PSC.

Verrà realizzata una rete fognaria con acque nere e bianche separate.

Le bianche convoglieranno nei bacini di laminazione e quindi nel fosso stradale e poi nello scolo consorziale.

Per le acque nere verrà realizzato un collettore che sarà collegato al sollevatore di Via Pana (zona Omsa-3C) e sarà dimensionato, se necessario, per sopportare il carico dell'intero Ambito 10.

Con riferimento all'iniziativa immobiliari in corso, riferite all'ambito ad ovest, oltre lo scolo consorziale, vi è la prospettiva di realizzazione di nuovo tratto di fognatura pubblica servente l'intero comparto produttivo di Via Pana. In tal caso e ricorrendone i presupposti, il sistema fognario dell'area in questione, verrà direttamente innestato alla suddetta fognatura pubblica di Via Pana.

Per quanto riguarda la rete di adduzione dell'acqua potabile è previsto un nuovo stacco nel tratto di rete già presente nell'area che verrà esteso per tutta la lunghezza dello svincolo fino al parcheggio pubblico.

La rete di illuminazione pubblica sarà collegata alla rete prevista per l'illuminazione della rotatoria su via Pana.

L'area privata, comunque definita funzionalmente in questo progetto, sarà oggetto di progettazione esecutiva nel successivo Permesso di Costruire relativo alla costruzione degli edificato.

DATI DI PROGETTO

La superficie territoriale reale dell'area sul quale si interviene con il piano particolareggiato è di 17.955 mq. La superficie utile lorda massima realizzabile è pari a mq. 7.200, incentivabile fino al 20% in caso vengano utilizzati i criteri della bioedilizia e i nuovi edifici prevedano un incremento dal 20% al 30% della quota di fabbisogno energetico soddisfatto da energie rinnovabili. La superficie minima realizzabile sarà pari a mq. 4.680.

L'accordo Urbanistico identifica l'area pubblica da cedere all'Amministrazione Comunale e un solo lotto privato sul quale sarà possibile intervenire con un successivo Permesso di Costruire per la realizzazione di immobile produttivo da adibire a centro multiservizi per autoveicoli.

All'interno del lotto fondiario sono individuati l'area di concentrazione dei futuri fabbricati, le fasce di rispetto alla Via Pana e allo scolo Consorziale e l'area, fin da ora predisposta, per futuri parcheggi pertinenziali e viabilità di distribuzione interna.

Il successivo Permesso di Costruire potrà prevedere, entro l'area di concentrazione dei fabbricati, anche la eventuale suddivisione in più lotti ed una ulteriore viabilità interna di uso privato, fatto salvo il reperimento, se necessario, di tutti gli standard previsti.

Le funzioni produttive previste sono quelle di cui alle lettere b1, b2, b3, b4 e C dell'art. 3 delle N.T.A. del RUE vigente (funzioni produttive "centro multifunzionale di servizio all'auto").

La funzione residenziale è prevista esclusivamente al servizio delle attività produttive, con una quota massima pari al 5% della Sul complessiva realizzata.

L'Accordo Urbanistico individua un'area di superficie complessiva pari a mq 4.833 da cedersi all'Amministrazione Comunale, suddivisa come segue:

- mq.1.823 per il verde pubblico (sup. al 10% St);
- mq.900 per parcheggi pubblici (superiore al 5% St);
- mq.1.539 per le opere concernenti la viabilità (innesto alla rotatoria, strade, piste ciclabili e aiuole);
- mq. 517 da cedere per la realizzazione della rotatoria su Via Pana (particella 142) come precisato in premessa.

Il lotto privato risulta pertanto avere una Superficie Fondiaria pari a mq. 13.122.

La normativa prevede la realizzazione di una superficie permeabile minima pari a mq. 3.934 (30% S.F.). Il progetto prevede una superficie permeabile superiore a quella minima realizzabile, pari a mq. 4.382, ricavabile nelle fasce di rispetto stradale di via Pana e dello scolo Consorziale.

Per soddisfare la quota di parcheggi privati interni al lotto, con riferimento al volume potenziale edificabile ed alle funzioni previste nel presente Piano Particolareggiato, sarà necessario disporre una superficie sufficiente a soddisfare la condizione più gravosa tra 10mq/100mc (legge Tognoli) del volume realizzabile e 0,15% di superficie utile lorda edificabile (art.26 N.d.A. del RUE).

L'area già predisposta per parcheggi e viabilità all'interno del lotto privato, risulta pari a mq. 2.056 circa e pertanto soddisfa ampiamente i parametri come sopra indicati.

Verifica puntuale dell'Accordo Urbanistico

Modalità attuative

- Strumento

- Piano Particolareggiato di iniziativa privata

Destinazioni

- Funzioni ammesse

- produttiva attinente ad attività di servizio all'auto;
- residenziale ai servizi dell'attività produttiva per un massimo del 5% della Sul effettivamente realizzata.

Carico urbanistico ammesso

- Capacità insediativa

- Sul massima mq.7200
- Sul minima realizzabile mq.4.680

Incentivi e compensazioni

- Incremento della Sul massima pari al 20% in caso vengano utilizzati i criteri della bioedilizia e i nuovi edifici prevedano un incremento dal 20% al 30% della quota di fabbisogno energetico soddisfatto da energie rinnovabili

Dotazioni territoriali

- Infrastrutture per l'urbanizzazione

- il quarto innesto del passante nord/sud sulla rotonda di via Pana è stato realizzato e collaudato. Verrà ceduto alla pubblica Amministrazione in occasione della cessione delle aree pubbliche derivanti dalla lottizzazione in oggetto;
- Gli spazi da dedicare alla viabilità ciclo-pedonale sono indicati nelle tavole di progetto

- Attrezzature e spazi collettivi

- Le aree pubbliche definite negli elaborati di progetto saranno cedute alla Pubblica Amministrazione appena realizzate e collaudate, comunque prima della presentazione del titolo abilitativo per la realizzazione del comparto privato dell'area;
- Le suddette aree pubbliche sono progettate secondo quanto definito nello schema grafico dell'Accordo Urbanistico.

- Dotazioni ecologiche ambientali

- Le fasce di ambientazione a fianco della viabilità strutturale, passante nord/sud, sono definite negli elaborati di progetto

Aspetti integrativi al sistema prestazionale di cui al titolo VII delle norme di attuazione [obiettivi di qualità] e di cui alla parte II [sostenibilità degli insediamenti] dell'elaborato Tav.P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti"

Tutte le prestazioni puntuali (sicurezza, sostenibilità e identità), relative all'edificato e alle opere di urbanizzazione, verranno verificate e puntualizzate in sede di presentazione dei rispettivi titoli edilizi.

Aspetti puntuali di scheda

- Condizione sine qua non per l'attivazione del suddetto Accordo Urbanistico, è la realizzazione della rotatoria sulla via Pana, nei termini già indicati in premessa.

- Entro 3 mesi dall'approvazione del presente Piano Particolareggiato verrà stipulata la convenzione urbanistica come da normativa

ALLEGATI:

- 1. *Relazione inquadramento urbanistico*
- 2. *Accordo Urbanistico*
- 3. *Procura Faenza ERRE*
- 4. *Convenzione Comune di Faenza – Faenza ERRE*
- 5. *Disciplinare per realizzazione, gestione e manutenzione delle opere inerenti la nuova rotatoria*

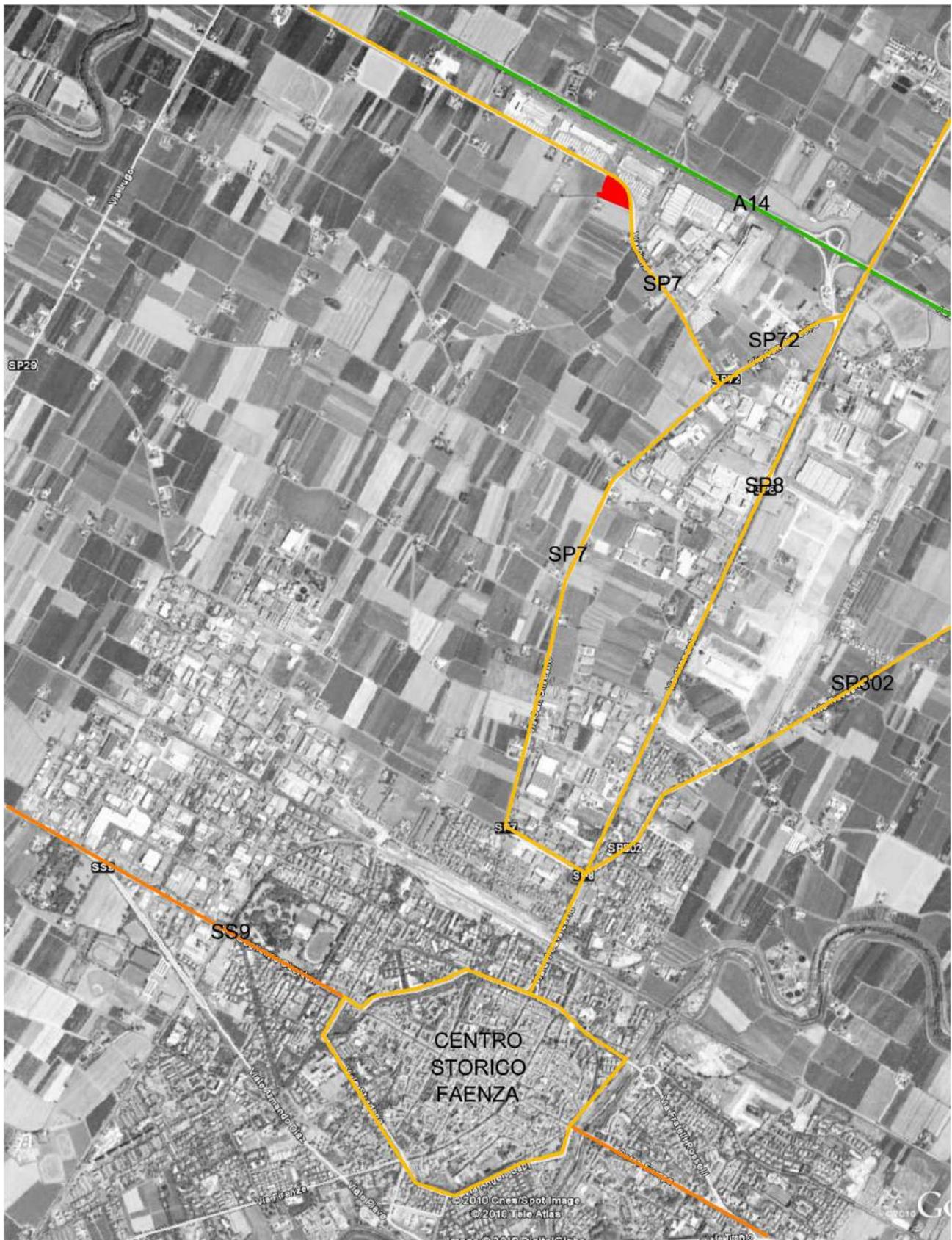
Faenza lì 01/12/2021

Il tecnico
Dott. Ing. Massimiliano Andrini

ALLEGATO 1 :

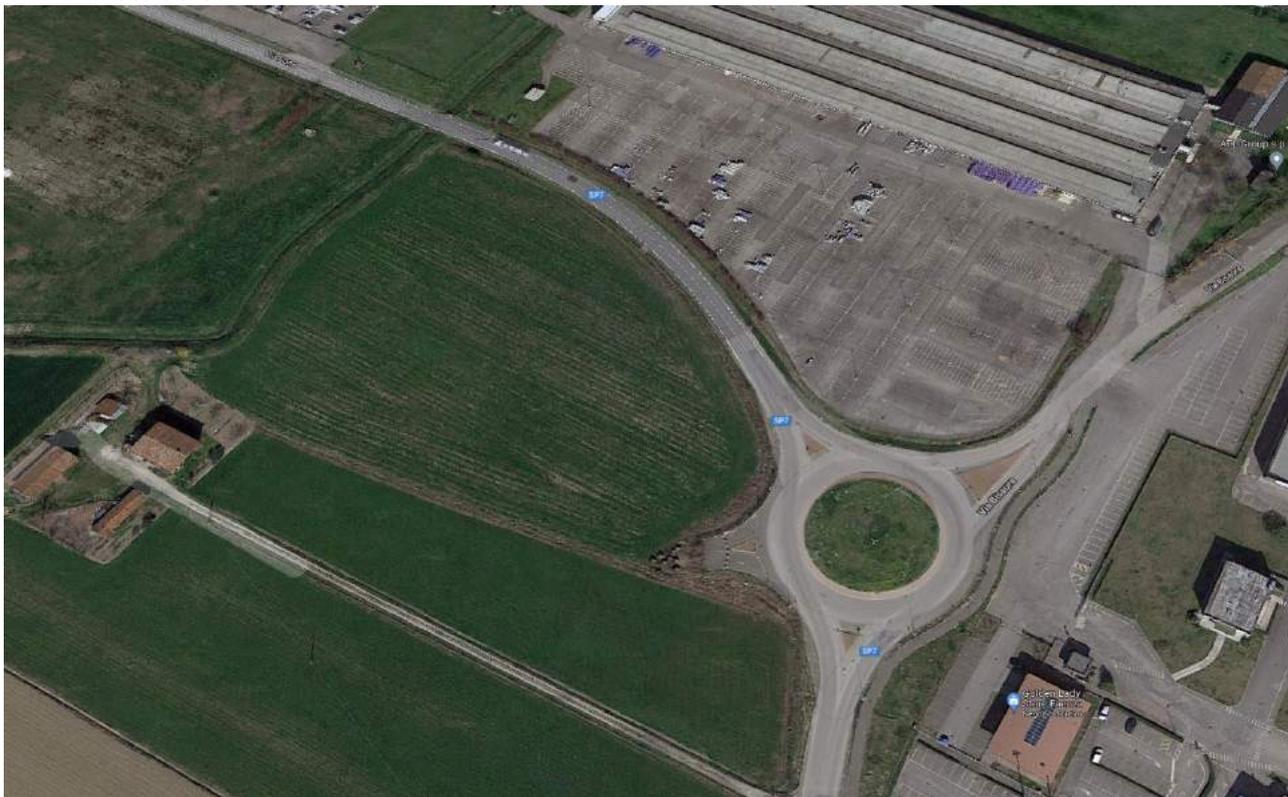
RELAZIONE INQUADRAMENTO URBANISTICO

– **INQUADRAMENTO TERRITORIALE**
Foto aerea



– **INQUADRAMENTO DELL'AREA OGGETTO DI INTERVENTO**

Foto aerea



– **PLANIMETRIA CATASTALE**

Fig. 61 mapp.141-142



– RUE - Comune di Faenza



– **PSC 2009 - Comune di Faenza**
 Scheda di Valsat: Ambito 10_Rotonda Via Pana

Stralcio tavola di progetto 3_7 - Scala 1:10.000



Ideogramma infrastrutture e dotazioni di progetto:

-  Ambito per nuovi insediamenti produttivi sovracomunali
-  Dotazione ecologica-ambientale
Intervento di mitigazione e riequilibrio ambientale
-  Adeguamento autostrada
-  Viabilità primaria di progetto
-  Viabilità secondaria di progetto
-  Adeguamento viabilità secondaria
-  Corridoio per la viabilità di progetto
-  Attraversamento carrabile
-  Bacino di laminazione

Aerofotogrammetria - Scala 1:25.000



Macroambito Gnord

ingresso nord-autostrada



Ambiti RUE del Macroambito Gnord - ingresso nord-autostrada

SCENARIO DENSIFICAZIONE

Stato di fatto

Il Macroambito Gnord presenta al suo interno due ambiti: l'ambito produttivo specializzato (caratterizzante) e l'ambito misto strutturato. In tali ambiti, in quanto totalmente produttivi, non è ammessa la funzione residenziale se non a servizio dell'attività, e quindi non è prefigurabile nessun incremento significativo di residenti teorici.

Interventi da RUE (sintesi)

Nell'ambito produttivo specializzato sono ammesse tutte le funzioni di cui all'Art. 3 delle Norme del RUE, con le seguenti limitazioni:

- la funzione residenziale, purché a servizio dell'attività per almeno 10 anni dalla data di agibilità, è ammessa fino ad un massimo di 250 m² di Sul per ogni attività avente Sul minima di 100 m²;
- il commercio al dettaglio è consentito fino al limite del 10% della Sul esistente o di progetto con un minimo sempre ammesso di 50 mq.

Ogni trasformazione relativa all'insediamento o all'ampliamento di specifiche tipologie produttive, se appartenente alle categorie per cui la legge lo prevede, sarà sottoposta a Valutazione di Impatto Ambientale e/o ad Autorizzazione Integrata Ambientale.

Macroambito Gnord

ingresso nord-autostrada

Al fine della valutazione della sostenibilità di quanto previsto dal RUE si sono quindi considerate per questo Macroambito solo le Dotazioni territoriali, per dare un quadro dell'offerta di servizi presente, e le Reti Ecologiche, il cui progetto tiene in considerazione le preesistenze relative ai percorsi, al verde e ai servizi, al fine di mettere a sistema tali elementi in un quadro più generale sul nucleo urbano della città, evidenziandone criticità e possibilità.

Macroambito Gnord

ingresso nord-autostrada

DOTAZIONI TERRITORIALI

Macroambito Gnord

Legenda

- Contorno amministrativo
- Planimetria (C23488)
- Linee di confine di natura strutturale
- Impermeabile
- Dotazioni territoriali
- P: Parcheggio
- Pa: Parcheggio con alberati
- Pa*: Parcheggio con alberati
- P*: Parcheggio con alberati
- S: Servizi e attività di base
- S*: Servizi con attività
- Sa: Servizi specializzati
- L: Libreria
- Sc: Scuola con servizi
- Sp: Spazi aperti con servizi
- V: Via VSP - Via pubblica a circolazione spedita
- V*: Via VSP* - Via pubblica a circolazione spedita
- V** - Via VSP** - Via pubblica a circolazione spedita
- V** - Via VSP** - Via pubblica a circolazione spedita
- V** - Via VSP** - Via pubblica a circolazione spedita
- V** - Via VSP** - Via pubblica a circolazione spedita

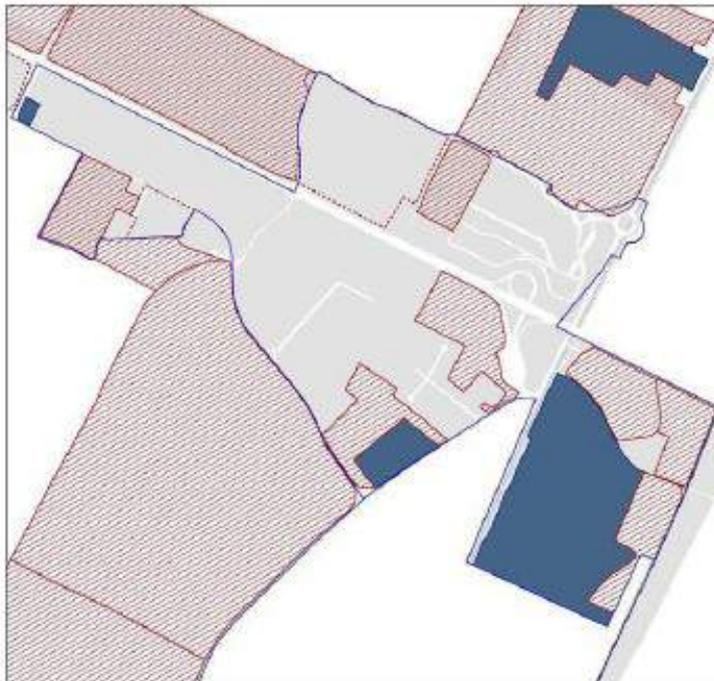


Dotazioni territoriali

Macroambito Gnord

Legenda

- Contorno amministrativo
- Area di trasformazione: situazione PDM
- Area di trasformazione: situazione PDC
- Area di trasformazione: situazione PMS
- Area oggetto di interventi di restauro
- Area infossata o in via di progetto



Area di trasformazione

Macroambito Gnord ingresso nord-autostrada

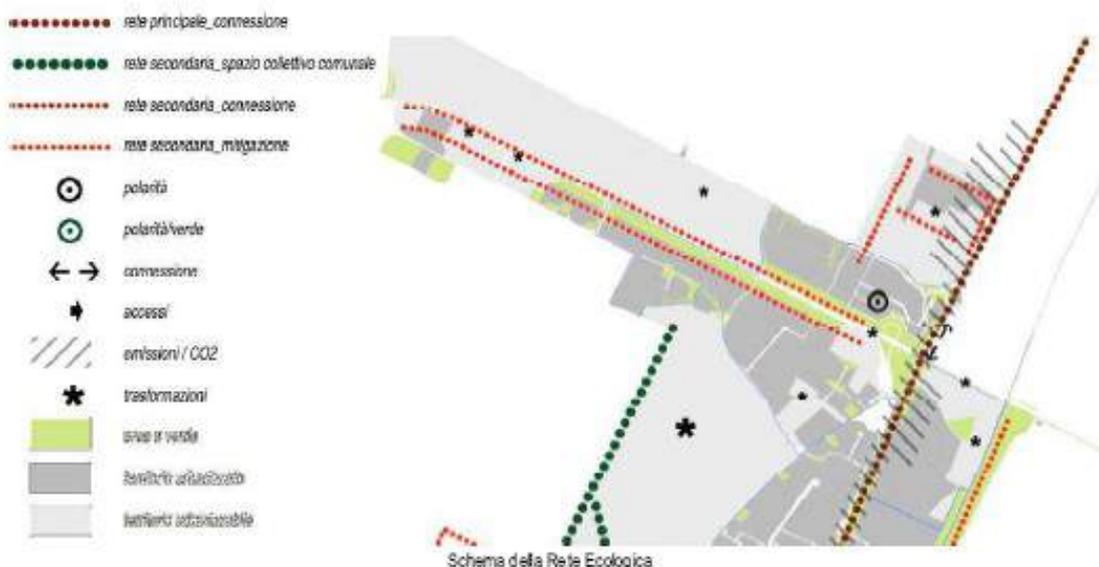
Stato di fatto

Dal calcolo delle superfici destinate a parcheggi, servizi, istruzione e aree verdi è possibile calcolare le Dotazioni procapite esistenti nel Macroambito Gnord.

Superficie territoriale	Parcheggi		Servizi		Istruzione		Verde e sport				DOT totale
	P		S		I		V, VSP, SP				
	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	V	VSP	SP	mq/ab	
2.055.316	62.155	550	7.068	62,5	-	-	43.154	-	-	382	994

Come era lecito aspettarsi, dato l'esiguo numero di abitanti, il numero di dotazioni pro-capite risulta elevato.

RETI ECOLOGICHE



Il Macroambito Gnord si sviluppa nel settore urbano settentrionale di Faenza e ospita prevalentemente attività produttive di grande dimensione. Confina ed è in parte attraversato dall'autostrada, a nord, e dall'asse di via Granarolo; a est è delimitato dalla linea ferroviaria per Ravenna. Si tratta di un'area strategica in quanto ospita il casello dell'autostrada, nella cui prossimità sono ubicati i complessi dei centri commerciali "Le Maioliche" e (in corso di realizzazione) "Perle di Faenza". È interessato da un tratto importante di rete ecologica primaria, strutturata lungo il canale Naviglio, e da alcuni tratti di rete con funzione di mitigazione in corrispondenza della distilleria Villapana e, all'estremità nord, dell'autostrada. L'area di espansione a ovest di via San Silvestro, adiacente al macroambito, è affiancata ad un tratto di rete ecologica secondaria con funzione di spazio collettivo comunale.

Accessibilità (mobilità ciclopedonale, trasporto pubblico collettivo, parcheggi)

Il Macroambito non presenta problemi di accessibilità carrabile, vista la presenza del casello autostradale e di via Granarolo, asse di diretta connessione con il centro urbano. L'asse del canale Naviglio, su cui si struttura la rete ecologica primaria, attualmente non presenta un percorso ciclo-pedonale continuo, ma la sua realizzazione e completamento è in previsione da PSC. Il Macroambito è servito dalla rete di trasporto pubblico urbano (linea 2), che corre lungo via Granarolo e termina presso il centro commerciale "Le Maioliche".

Attrezzature ricreative e per lo sport

La rete ecologica non è interessata dalla presenza di attrezzature ricreative e per lo sport.

Servizi di interesse generale

Il principale servizio di interesse generale, che nel Macroambito è rappresentato dal centro commerciale, è accessibile dal percorso ciclo-pedonale (in fase di completamento) che corrono lungo la rete ecologica primaria adiacente al canale Naviglio.

Macroambito Gnord

ingresso nord-autostrada

Funzioni culturali (musei, cinema, teatro)

Il Macroambito non ospita funzioni culturali.

Giardini, parchi

La rete ecologica primaria non intercetta aree verdi attrezzate.

Disponibilità ad ospitare eventi e manifestazioni all'aperto

Il Macroambito non ospita spazi verdi pubblici in cui possano aver luogo manifestazioni all'aperto.

Orti e giardini urbani (anche temporanei)

Nel Macroambito non sono presenti orti o giardini urbani.

Caratteristiche dell'ecosistema urbano

La qualità dell'ecosistema urbano del Macroambito attualmente presenta delle criticità dovute alla presenza dell'autostrada, dell'asse di via Granarolo, della linea ferroviaria per Ravenna e di alcune attività produttive ad alto impatto ambientale. In particolare l'ecosistema del corridoio ecologico individuato dal canale Naviglio è attualmente minacciato dal rumore generato dal traffico automobilistico di via Granarolo e dell'autostrada e dalle attività produttive ubicate nella sua immediata vicinanza. Tali criticità potranno essere notevolmente attenuate una volta completati gli interventi di mitigazione previsti. Il Macroambito presenta anche diverse potenzialità, come la presenza di siepi e filari lungo l'asse del Naviglio e una quantità significativa di aree verdi, principalmente con funzione di mitigazione, lungo il tratto autostradale.

Indirizzi e indicazioni

Ai fini di eliminare le criticità ambientali presenti nel Macroambito si suggerisce l'attuazione delle mitigazioni, così come delineato negli strumenti di pianificazione, ed il potenziamento del tratto di rete ecologica primaria lungo il canale Naviglio, ultimando i già programmati interventi di completamento del percorso ciclo-pedonale e di riduzione delle pressioni generate dalle infrastrutture e dalle attività produttive più impattanti (in particolare la distilleria Tampieri). I progetti inoltre si dovranno concentrare sul miglioramento dell'attraversamento dell'A14 e della valorizzazione dei manufatti storici (mulini) presenti lungo il percorso. Si consiglia inoltre di includere opportuni interventi di mitigazione all'interno delle numerose aree produttive in trasformazione.

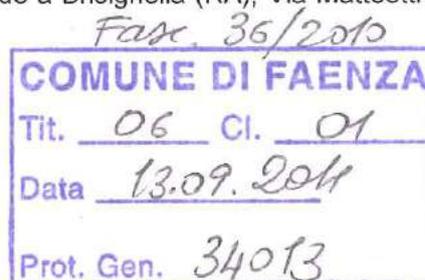
**Accordo urbanistico con i privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/00 e s.m.i.
"Area in Ambito di PSC 10_Rotonda Via Pana"**

Il giorno 13 del mese di Settembre dell'anno 2011 presso il Settore Territorio del Comune di Faenza, Via Zanelli n. 4 – 48018 Faenza (RA) fra i Signori:

- Il "COMUNE DI FAENZA" con sede in Faenza - Piazza del Popolo n. 31, Codice Fiscale e Partita I.V.A. 00357850395, in persona di NONNI ENNIO, architetto, nato a Faenza il 28/09/1954, 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 e come tale in rappresentanza del Comune di Faenza, in nome e per conto dell'Ente stesso come da incarico conferito con Decreto del Sindaco Prot. n. 12924 dell'1.04.2010 (ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs n. 267/2000), in attuazione alla delibera della Giunta Comunale del Comune di Faenza in data 21.06.2011 n. 213;
- sig. Palli Domenico, nato a Faenza il 02.08.1958 e residente in Via Faentina n. 34 – Brisighella (RA), in qualità di Legale Rappresentante della Soc. IPA Srl con sede a Brisighella (RA), Via Matteotti n. 13 c.f. 01473730396 per la PARTE PRIVATA;

PREMESSO

Riferimenti di legge per la stipula di accordi pubblico-privati



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

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

2. L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate, secondo quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 3;



3. *L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.*

...

La stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato."

In tema di accordi integrativi e sostitutivi del provvedimento l'art. 11 della L. 241/90 e s.s.m.i. prevede:

"2. Gli accordi di cui al presente articolo debbono essere stipulati, a pena nullità, per atto scritto, salvo che la legge disponga altrimenti. Ad essi si applicano, ove non diversamente previsto, i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti in quanto compatibili.

.....

4. Per sopravvenuti motivi di pubblico interesse l'amministrazione recede unilateralmente dall'accordi, salvo l'obbligo di provvedere alla liquidazione di un indennizzo in relazione agli eventuali pregiudizi verificatisi.

....

5. Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli accordi di cui al presente articolo sono riservate alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo."

Cronologia degli atti precedenti

Al fine di inquadrare adeguatamente il contenuto del presente accordo ed il suo rilevante interesse per la comunità locale si richiamano in ordine cronologico gli atti intervenuti precedentemente:

Data 13.03.2009

Adozione del Piano Strutturale Comunale (PSC) del Comune di Faenza con atto CC 1065/30.

I terreni identificati catastalmente al Foglio 61 mappale 34 del C.T. risultano inseriti all'interno dell'ambito di PSC n. 10_Rotonda Via Pana, classificato come "ambiti per nuovi insediamenti produttivi sovracomunali – art. 5.3"

Data 22.06.2009

Osservazione n. 54 al PSC del Comune di Faenza presentata dal Sig. Palli Domenico in qualità di legale rappresentante della Soc. IPA Srl (con sede a Brisighella, Via Matteotti n. 13 c.f. 01473730396), assunta con atto prot. 2724 del 23.06.2009.

L'osservante, proprietario delle aree in questione, al fine di procedere immediatamente alla realizzazione di un centro multifunzionale di servizio all'autoveicolo, propone di stipulare con l'A.C. un accordo urbanistico che preveda:

- anticipare le direttive del PSC senza attendere la redazione del Piano Operativo Comunale (POC);
- cedere preventivamente le future aree pubbliche funzionali alla viabilità strutturale;
- presentare un Piano Particolareggiato in variante al Piano Regolatore Generale (PRG).



Data 22.01.2010

Approvazione del PSC del Comune di Faenza con controdeduzione alle osservazioni pervenute, con atto CC 5761/17.

In accoglimento dell'osservazione n. 54 il Comune, ritenute le premesse ampiamente funzionali alla costruzione della viabilità strutturale, controdeduce inserendo una norma transitoria all'interno della scheda di Valsat relativa all'ambito n. 10_Rotonda Via Pana che viene modificata nei seguenti termini:

"NORMA TRANSITORIA:

Nella parte di ambito fronteggiante la via Pana è consentito, nel rispetto dell'art. 15 della Legge regionale n. 47 del 1978 e successive modifiche, per favorire l'immediata realizzazione della viabilità di PSC, di anticipare le direttive del PSC con un Piano Particolareggiato in variante al PRG vigente senza attendere l'inserimento dell'area nel Piano Operativo Comunale (POC) nel rispetto dei seguenti indirizzi e previo parere del Settore Lavori Pubblici della Provincia per l'interferenza con la viabilità provinciale:

- *cessione delle aree e realizzazione degli interventi funzionali alla viabilità strutturale;*
- *presentazione del Piano Particolareggiato in variante al PRG entro 10 mesi dalla approvazione del PSC;*
- *stipula della convenzione entro 3 mesi dalla approvazione del Piano Particolareggiato;*

il mancato rispetto della tempistica comporta la decadenza automatica della specifica variante al PRG e della norma transitoria, e l'area, a prescindere dallo stato del procedimento, rientra di nuovo a tutti gli effetti all'interno dell'ambito 10 e quindi nel POC.

La norma transitoria di PSC decade in ogni caso entro 24 mesi dalla approvazione del PSC."

Data 16.03.2010

Sottoscrizione dell' "Accordo territoriale per gli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovra comunale e per i poli funzionali dell'Ambito faentino ai sensi dell'art. 15 della LR n. 20/2000".

Tale accordo è funzionale all'attuazione degli ambiti produttivi sovra comunali individuati dal PSC, come richiesto all'art. A-13 della LR 20/00 e s.m.i..

Data 31.03.2010

Entrata in vigore del PSC del Comune di Faenza.

Data 12.11.2010

Sottoscrizione di atto notarile privato di procura in data 12/11/2010 registrato a Faenza il 18/11/2010 al n. 3139 serie IT, da parte di IPA Srl con il quale viene conferito mandato in favore della società Faenza ERRE Srl affinché questa possa eseguire i lavori sui terreni di proprietà per la realizzazione della rotatoria sull'incrocio tra Via Pana e Via Bisaura, nell'ambito del procedimento di attuazione della scheda n. 165 "Rea Via Cassanigo – sub comparto 1". IPA Srl si è altresì impegnata a cedere a titolo gratuito all'A.C. le aree di proprietà interessate da tale opera dopo l'avvenuto collaudo.

Tale operazione costituisce di fatto l'anticipazione di parte della valenza pubblica individuata dal PSC per la trasformazione del comparto in oggetto.

pa



Data 22.11.2010

Presentazione da parte di IPA Srl del Piano Particolareggiato di iniziativa privata in variante al PRG denominato "Ambito 10 – Rotonda Via Pana" per la realizzazione di un centro multifunzionale di servizio all'autoveicolo sui terreni identificati al Foglio 61 mappale 34 del C.T., oggetto della norma transitoria di PSC. La Superficie Territoriale interessata da tale piano misura circa 17.955 mq, mentre la Superficie Utile Lorda prevista è di circa 7.182 mq, collocata su una superficie fondiaria di circa 13.122 mq.

La potenzialità edificatoria considerata da tale piano attuativo è quella corrispondente all'applicazione dell'indice perequativo individuato dal PSC e, pertanto, rimangono immutate le potenziali quantità edificatorie sulle restanti aree incluse nell'ambito n. 10, fermo restando il carico insediativo complessivo imposto dalla Valsat del PSC.

Data 01.03.2011

Richiesta di integrazioni alla documentazione di Piano Particolareggiato presentato da IPA Srl il 22.11.2010 nell'ambito della quale il Comune riconferma la necessità di ricorrere ad un accordo urbanistico ai sensi dell'art. 18 della LR 20/00 e s.m.i., come indicato dal PSC.

Considerato

Al fine di migliorare l'assetto del territorio con azioni di rilevante interesse per la comunità locale, si richiamano le principali intenzioni dell'Amministrazione Comunale (A.C.) in relazione all'area interessata:

- favorire l'immediata realizzazione della viabilità di rango strutturale indicata dal PSC. E' prevista l'acquisizione delle aree necessarie al completamento della rotatoria Via Pana-Via Bisaura, realizzando su tale infrastruttura il 4° braccio per l'innesto del Passante Nord/sud sulla Via Pana;
- entrare in possesso di talune aree di proprietà privata situate all'interno dell'ambito di PSC n. 10 "Rotonda Via Pana" ritenute funzionali alla futura realizzazione della pista ciclabile lungo via Pana;
- armonizzare gli interventi di trasformazione nei nuovi ambiti di PSC, anche se differiti nel tempo, i cui esiti devono caratterizzarsi per l'elevata sostenibilità insediativa globale.

L'attuazione parziale dei nuovi ambiti individuati dal PSC non deve pregiudicare o ridurre la qualità dell'assetto insediativo-infrastrutturale finale, ma deve contribuire organicamente al miglioramento/potenziamento delle necessarie dotazioni territoriali. Pertanto, vanno assicurate le idonee e congrue condizioni attuative per una razionale evoluzione del quadrante territoriale interessato, in aderenza al disegno e all'apparato normativo-prestazionale richiesto dal PSC.

Considerato, inoltre:

- la proposta di Piano Particolareggiato è stata presentata in data 22.11.2010 e quindi rientra nei limiti temporali fissati dalla norma transitoria riportata sulla scheda di Valsat "ambito 10_Rotonda Via Pana" del PSC, divenuto efficace il 22.01.2010. Per poter procedere all'attuazione delle previsioni, i successivi adempimenti dovranno anch'essi rispettare la tempistica indicata dal PSC nella scheda di Valsat;



- la medesima scheda di Valsat stabilisce delle condizioni di sostenibilità per la trasformazione riferite all'intero ambito n. 10 di PSC, di cui le aree in questione costituiscono una porzione;
- Il progetto urbanistico presentato è finalizzato ad attuare un intervento che, nella sua impostazione generale, risulta coerente con il disegno pianificatorio delineato dal PSC vigente e con gli specifici obiettivi dell'A.C. sopra enunciati in relazione al rilevante interesse per la collettività. La proposta di Piano Particolareggiato individua infatti le aree destinate a diventare pubbliche e vi include, in eccedenza rispetto agli standard dovuti, le aree funzionali alla futura pista ciclabile in fregio a via Pana e la realizzazione da parte dell'operatore privato del 4° braccio della rotatoria – innesto Passante Nord/sud sulla Via Pana con relativa cessione dell'opera all'A.C.;
- è necessario pertanto definire e concordare, con un adeguato dettaglio fin dal livello di variante urbanistica, in quali termini l'intervento prospettato dalla proposta di Piano Particolareggiato di iniziativa privata compartecipa al soddisfacimento delle condizioni di sostenibilità richieste dal PSC, corrisponde fattivamente al rilevante interesse per la collettività ravvisato dall'A.C. e si raccorda ai restanti adempimenti procedurali assoggettati alla tempistica imposta dalla norma transitoria;
- l'avvenuta sottoscrizione in data 12/11/2010 registrata a Faenza il 18/11/2010 al n.3139 Serie IT da parte di IPA Srl di atto privato di procura alla Società Faenza ERRE Srl conferendo mandato irrevocabile a procurare la realizzazione e collaudo della nuova rotatoria di Via Pana e quindi dell'impegno alla cessione a titolo gratuito all'A.C. delle aree necessarie per il completamento di suddetta rotatoria Via Pana-Via Bisaura, costituendo di fatto un'anticipazione di quegli aspetti di valenza pubblica che presentavano caratteri di maggiore urgenza, è un'azione che, seppur già definita nell'ambito del Piano Particolareggiato "Scheda 165 – Area Via Cassanigo, sub comparto 1", contribuisce sostanzialmente a soddisfare l'interesse pubblico che ha giustificato l'inserimento della citata norma transitoria nel PSC e rientra a pieno titolo nella ripartizione delle condizioni attuative poste in capo agli attuatori dell'ambito di PSC n. 10;
- l'osservazione al PSC formulata da IPA Srl contempla la proposta di ricorrere ad un accordo urbanistico per soddisfare le richieste avanzate. Il dispositivo di controdeduzione del PSC approvato, nel motivare l'inserimento della citata norma transitoria, richiamata espressamente tale premessa.

Posto che il PRG vigente classifica l'area in questione come "zona agricola normale – art. 14";

Dato atto che:

- in data 8 giugno 2011 con Prot. 21671 (Tit.06 Cl.01 Fasc. 36/2010) è stata presentata da IPA Srl la proposta di accordo urbanistico ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/00 e s.m.i., relativa alla soluzione progettuale in oggetto;
- con atto G.C. n. 213 del 21.06.2011 è stata approvato tale schema di accordo urbanistico, dando mandato al Dirigente del Settore Territorio, arch. Ennio Nonni di sottoscrivere a nome del Comune di Faenza il presente Accordo Urbanistico;

- il presente accordo costituisce un'intesa preliminare la cui efficacia è condizionata al suo recepimento nella delibera di adozione della variante al PRG del Comune di Faenza specificatamente riferita alla proposta di Piano Particolareggiato di iniziativa privata in oggetto ed alla sua conferma in sede di approvazione;

Richiamate le premesse, si ritiene necessario affrontare le tematiche illustrate nel quadro di un accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/00 e s.m.i.;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Accordo urbanistico con i privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/00 e s.m.i.

"Area in Ambito di PSC 10_Rotonda Via Pana"

Art. 1 – Conferma delle premesse e oggetto dell'accordo

Quanto descritto in precedenza, oltre alle disposizioni dei successivi articoli ed unitamente agli allegati A e B, costituisce parte integrante e sostanziale del presente accordo che ha per oggetto la realizzazione di un centro multifunzionale di servizio all'autoveicolo con una potenzialità di circa 7.200 mq nei terreni di proprietà della Soc. IPA Srl (con sede a Brisighella, Via Matteotti n. 13 c.f. 01473730396) inclusi nell'ambito di PSC n. 10 "Rotonda Via Pana", identificati catastalmente al Fg. 61 mapp. 34, e l'acquisizione a titolo gratuito da parte dell'Amministrazione Comunale delle seguenti aree ed opere di rilevante interesse per la collettività:

- delle aree funzionali alla realizzazione della pista ciclabile in fregio a Via Pana, in eccedenza rispetto agli standard di legge dovuti;
- degli spazi e delle opere relativi al 4° braccio della rotatoria – innesto Passante Nord/sud sulla Via Pana, da realizzarsi interamente a carico dell'operatore privato, individuata dal PSC come viabilità di livello strutturale, in eccedenza rispetto agli standard di legge dovuti;

Per il raggiungimento di tali obiettivi il Comune di Faenza, previa conferma da parte del Consiglio Comunale, assicura nell'ambito del dimensionamento residuo del PRG vigente la disponibilità di diritti edificatori pari a circa mq 7.200 produttivi da ubicarsi e destinarsi secondo i dettami del presente accordo.

Il Piano Particolareggiato presentato da IPA Srl in data 22.01.2010, comprensivo di taluni dei pareri da acquisire presso gli Enti e/o Autorità competenti per l'approvazione del progetto nonché dello specifico elaborato richiesto per la valutazione dei correlati aspetti ambientali (Valsat), individua una risposta progettuale alle tematiche trattate dal presente accordo. I contenuti di tale documentazione costituiscono il riferimento per la definizione della necessaria variante al PRG, nel rispetto del PSC.

L'assunzione di responsabilità e di reciproci impegni è ritenuta condizione imprescindibile per l'attuazione dell'accordo.

Art. 2 - Impegni assunti dal Comune di Faenza

Il Comune di Faenza si impegna ad attivare le adeguate procedure amministrative al fine di consentire l'approvazione della variante al PRG, alla quale accede il presente accordo, necessaria per conseguire gli obiettivi concordati nel rispetto della tempistica indicata dal PSC e richiamata al successivo art. 4, ferma restando la piena autonomia del Consiglio Comunale nel valutare il rilevante interesse per la comunità locale posto a fondamento della variante stessa, nonché la specifica soluzione generale e di dettaglio.



La proposta di variante al PRG, all'approvazione della quale succederà il deposito del Piano Particolareggiato di iniziativa privata per la fase attuativa, verrà proposta alla discussione del Consiglio Comunale che puntualizzerà i contenuti dell'intervento che sono stati sinteticamente esplicitati nelle precedenti parti narrative.

Art. 3 - Impegni assunti dal Privato

Il Privato si impegna a:

- a) realizzare un intervento destinato specificatamente all'attività di centro servizi all'autoveicolo, confermando le scelte del PSC;
- b) assicurare la conformità del progetto definitivo rispetto alle risultanze della procedura di Valsat, apportando le eventuali modifiche necessarie per garantirne la piena compatibilità;
- c) cedere le seguenti aree ed opere all'A.C., in eccedenza rispetto agli standard di legge, graficamente individuate nell'Allegato A :
 - aree per la realizzazione futura della pista ciclabile in fregio a Via Pana;
 - realizzazione del 4° braccio di innesto alla rotatoria S.P.7 (Via Pana/Via Bisaura) come da parere preventivo Rif. P.G. Provincia di Ravenna n.87212 del 28/10/2010;
- d) realizzare il nuovo tratto di fognatura con caratteristiche adeguate a servire l'intero Ambito n. 10 "Rotonda Via Pana", fino al collettore/sollevarmento della fognatura comunale (opera extra-comparto individuata nell'allegato B), come richiesto dalla Valsat-PSC. Il tracciato attualmente individuato si sviluppa in fregio a Via Pana, sul lato nord, ma qualora emergessero soluzioni migliorative l'intervento potrà trovare attuazione senza che ciò comporti la necessità di una variante al Piano Particolareggiato.
Il comparto in oggetto si allaccerà al tracciato di nuova realizzazione.
- e) stipulare la convenzione urbanistica, il cui schema è contenuto nella proposta di Piano Particolareggiato presentata, entro 3 mesi dall'approvazione del Consiglio Comunale del medesimo piano.

Art. 4 – Modalità e tempi

La proposta di Piano Particolareggiato di iniziativa privata è stata presentata entro 10 mesi dalla approvazione del PSC come richiesto dalla norma transitoria della scheda di Valsat-PSC, qualora non fosse rispettata la condizione indicata alla lettera e) dell'art. 3, per l'ambito 10 "Rotonda Via Pana" decadono le particolari possibilità d'intervento concordate nel presente accordo.

In tale caso il RUE ed il POC riconsidereranno e disciplineranno per le parti di competenza, garantendo l'attuazione delle opere di valenza pubblica trattate dal presente accordo, le trasformazioni possibili nell'area in oggetto ed in attesa di tali strumenti rimarrà in vigore la disciplina attuale del PRG approvato.

La norma transitoria prevista dal PSC per l'ambito n. 10 "Rotonda Via Pana", ossia la facoltà di attivare su impulso del privato una specifica variante al PRG ai sensi dell'art. 15 della LR 47/78 e s.m.i. anticipando le direttive del PSC senza attendere l'inserimento dell'area nel POC per le finalità ed alle condizioni richiamate in premessa, decade in ogni caso entro 24 mesi dalla approvazione del PSC. Pertanto, per soddisfare compiutamente tale condizione prodromica ai successivi adempimenti, è necessario e sufficiente che il Consiglio Comunale adotti la variante al PRG alla quale il presente accordo accede prima del 22.01.2012.

Art. 5 – Flessibilità dell'accordo

Il mancato rispetto, anche parziale, dei contenuti enunciati all'art. 1 costituisce variazione sostanziale al presente accordo e comporta la stipula di un nuovo accordo e l'assunzione delle correlate modifiche nella procedura di variante urbanistica, pena la decadenza del medesimo procedimento.

La definizione progettuale esatta per fase attuativa degli aspetti trattati e delle soluzioni puntuali avviene nell'ambito del Piano Particolareggiato, che potrà apportare lievi modifiche migliorative rispetto alla proposta presentata per corrispondere agli impegni stabiliti all'art. 3, fermo restando il rispetto dei contenuti assunti dalla variante al PRG.

L'A.C. si riserva di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui al presente accordo, previa intesa con gli interessati, qualora ciò dovesse risultare nel prosieguo necessario per la tutela di un interesse pubblico afferente alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante interesse pubblico connesse agli obiettivi e contenuti dell'accordo stesso.

Art. 6 – Validità dell'accordo

Tutti gli impegni sono sottoposti alla condizione sospensiva del recepimento di ogni suo contenuto nella delibera di adozione della variante al PRG e della conferma delle previsioni negli atti approvati, trattandosi di esclusiva competenza del Consiglio Comunale.

Solo dopo la pubblicazione dell'avvenuta approvazione della Variante al PRG sul BUR della Regione Emilia-Romagna il presente accordo sarà valido per le parti ivi trattate.

Alla variante al PRG succederà l'iter di approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata, conforme al PRG.

Il presente accordo cessa la sua validità con l'esatto compimento delle obbligazioni fra le parti e/o la sua integrazione nel corpo della Convenzione associata al Piano Particolareggiato.

Qualora, a seguito di esplicita richiesta da parte della proprietà, il comparto in oggetto venga in futuro inserito nel POC, le destinazioni d'uso insediabili potranno ampliarsi compatibilmente con la vocazione produttiva dell'ambito n. 10, nel rispetto degli esiti della Valsat e della perequazione di cui all'art. 14 delle Norme del PSC.

In tale ipotesi si terrà conto delle dotazioni territoriali cedute da IPA Srl in virtù del presente accordo.

Art. 7 – Inadempienze, risoluzioni e sanzioni

Qualora la parte privata non rispetti quanto convenuto nel presente accordo, ancorchè in caso in inottemperanza parziale, l'A.C. si riserva, nel rispetto delle indicazioni del PSC, la facoltà di apportare modifiche al sub-comparto oggetto del presente accordo ed alle modalità attuative ad esso relative, al fine di perseguire comunque l'interesse e gli obiettivi strategici del PSC.

Art. 8 – Norme finali

La parte privata ed il Comune di Faenza si danno reciprocamente atto che i patti ed il contenuto del presente accordo saranno riportati nella Convenzione relativa al Piano Particolareggiato proposto dalla Soc. IPA Srl.



La parte privata si impegna a rendere edotti i propri aventi causa a qualsiasi titolo dell'esistenza del presente accordo, riportandone esplicito riferimento negli atti di compravendita.

Le spese del presente atto, con ogni altra dipendente e dipendente, comprese le copie autentiche dello stesso, sono a totale carico del soggetto attuatore.

Il presente accordo è stipulato ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 241/1990 e s.m.i. nella forma della scrittura privata autentica, da valere ad ogni effetto di legge. Al presente accordo si applicano, per quanto compatibili, le norme del codice civile in materia di contratti. Per tutto quanto non previsto dal presente accordo si applicano gli artt. 18 della LR 20/2000 e s.m.i. e 11 della L 241/1990 e s.m.i..

Per tutte le controversie relative al presente accordo, sarà competente in via esclusiva l'Autorità giudiziaria entro la cui circoscrizione ha la sede legale il Comune di Faenza.

Allegati:

- ALLEGATO A : planimetria con aree da cedere
- ALLEGATO B : planimetria delle opere fuori comparto
- ALLEGATO C : planimetria con ipotesi progettuale (di valore indicativo) di sistemazione del comparto in oggetto

Faenza 13 settembre 2011

Per IPA Srl

Il Legale Rappresentante

IPA srl
Sig. Pali Domenico
Via Matteotti n. 13
43013 BRISIGHELLA (RA)
C.F. e P.IVA 01473730396
Cap. Soc. € 99.900 I.V.

Per il Comune di Faenza

Il Dirigente del Settore Territorio

Arch. Ennio Nonni



ALLEGATO A

Planimetria delle aree da cedere

SUPERFICIE FONDIARIA
mq 12500 circa

SCOLO CANTRIGHETTO II (Fosso Vecchio)

VIA PANA

IPA srl
Via Matteotti n. 13
48013 BRISKHELLA (RA)
C.F. e P.IVA del 073730396
Cap. Soc. € 99.900 I.V.

Nuova rotatoria S.P. n.7
(Via Pana/Via Bisaura)
Piano Particolareggiato Scheda n.165
"Area Cassanigo", sub 1.
Rif. P.G. Provincia di Ravenna
n.25191 del 09/03/2010

PLANIMETRIA CATASTALE
no scala
foglio 61 mapp 34
superficie reale mq 17.950 circa



Area da cedere comprensiva
degli standard urbanistici di legge
mq 2700 circa

Area da cedere in eccedenza rispetto gli
standard di legge
per realizzazione viabilità e piste ciclabile
mq 2450 circa

Area da cedere in eccedenza
rispetto gli standard di legge
per realizzazione rotatoria
(facente parte di Piano Particolareggiato
Scheda n.165 "Area Cassanigo", sub 1)
mq 215 circa

non

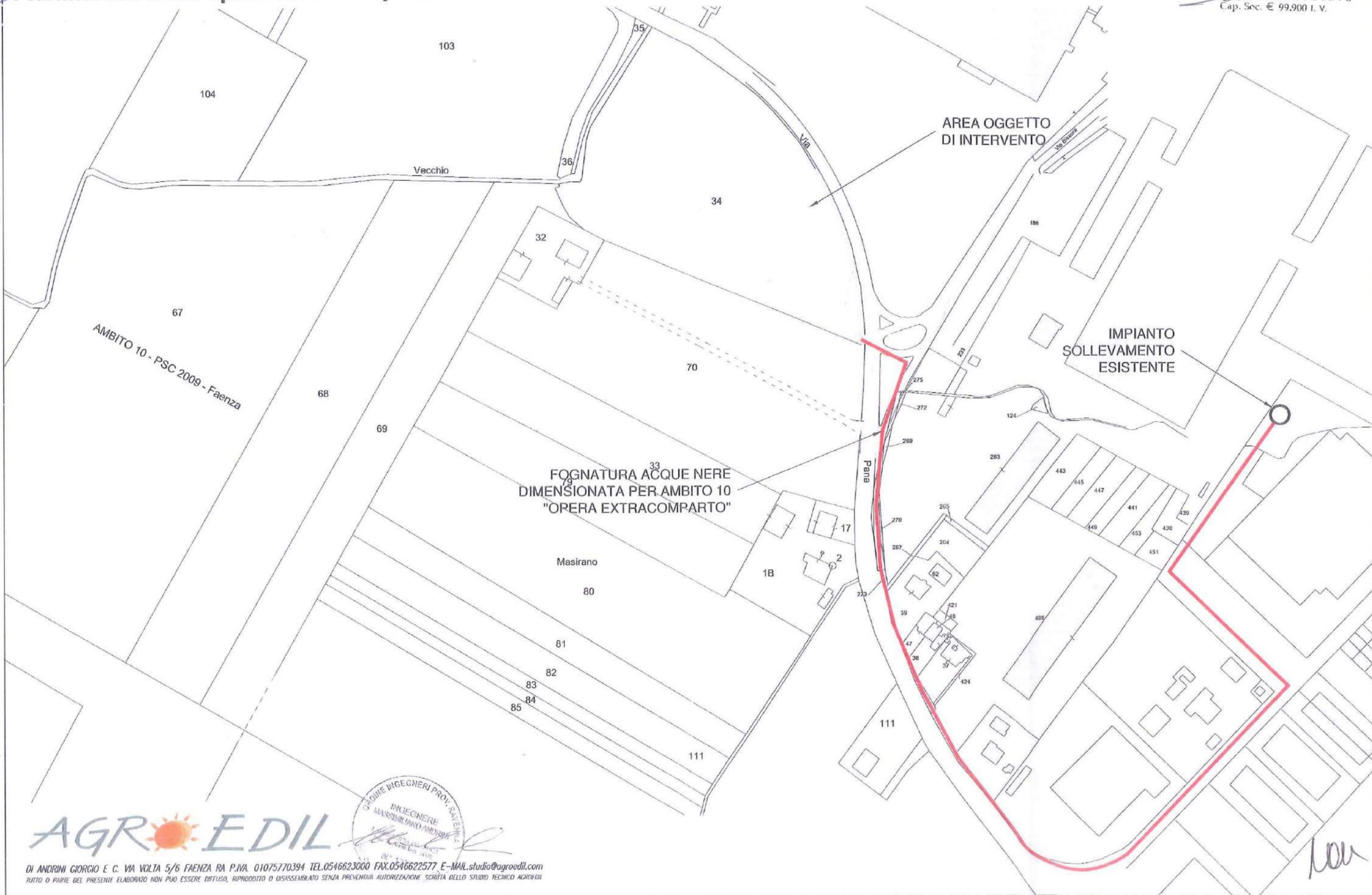
AGROEDIL





ALLEGATO B
Planimetria delle opere fuori comparto

IPA srl
 Via Matteotti n. 13
 43013 BRISICHIA (RA)
 C.F. 035730396
 Cap. Sec. € 99.900 I.V.



AGROEDIL

INGEGNERI
 MASSIMILIANO ANDRINI
 DOTTORIE INGEGNERI PROV. AREZZO

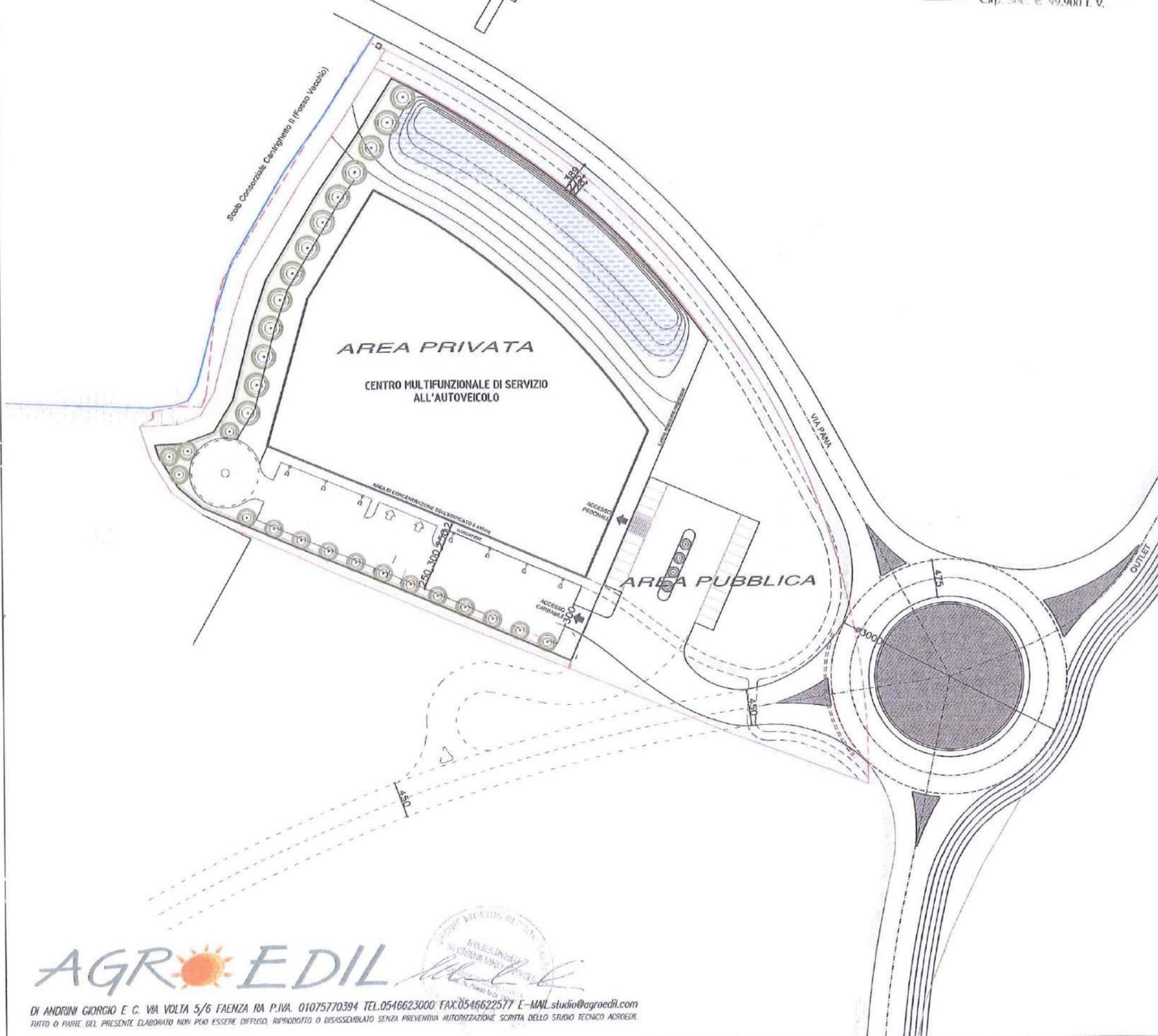
DI ANDRINI GIORGIO E C. VIA VOLTA 5/6 FAENZA RA P.IVA. 01075770394 TEL.0546623000 FAX.0546622577 E-MAIL.studio@agroedil.com
 TUTTO O PARTE DEL PRESENTE ELABORATO NON PUO' ESSERE DIFFUSO, RIPRODOTTO O DISASSEMBLATO SENZA PREVENTIVA AUTORIZZAZIONE SCRITTA DELLO STUDIO TECNICO AGROEDIL

han

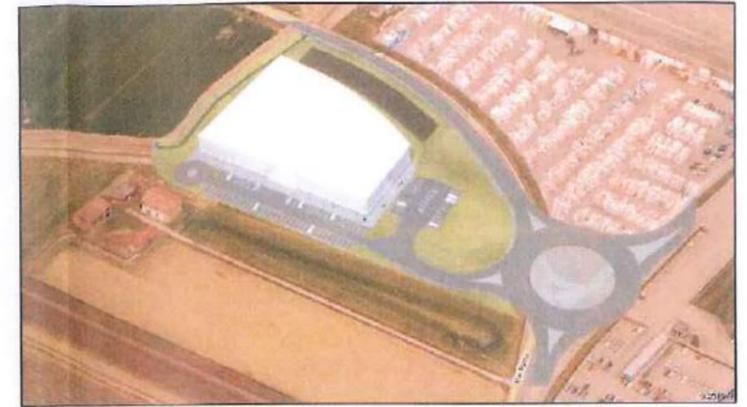
ALLEGATO C

Ipotesi progettuale comparto in oggetto

IPA srl
Via Matteotti n. 13
43013 SPISICHELIA (RA)
P.IVA 01376073039
Cap. Soc. € 99.900 I. V.



VISTA STATO ATTUALE



VISTA STATO MODIFICATO



VISTA DA NUOVA ROTATORIA



VISTA DA SCOLO CONSORZIALE

AGRO EDIL

DI ANDRINI GIORGIO E C. VIA VOLTA 5/6 FAENZA RA P.IVA. 01075770394 TEL.0546623000 FAX:0546622577 E-MAIL.studio@agroedil.com
TUTTO O PARTE DEL PRESENTE ELABORATO NON PUO ESSERE DIFFUSO, RIPRODOTTO O DISASSEMBLIATO SENZA PREVENTIVA AUTORIZZAZIONE SCRITTA DELLO STUDIO TECNICO AGROEDIL.



STUDIO NOTARILE
Dott. MASSIMO GARGIULO
Via Naviglio, 14 - Tel. (0546) 21516
48018 FAENZA

SCRITTURA PRIVATA

TRA

La società "IPA S.R.L." con sede in Brisighella alla via Matteotti n. 13, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Ravenna 01473730396, capitale sociale euro 99.900,00 (novantanovemilanovecento virgola zero zero) interamente versato, in persona di PALLI DOMENICO, nato a Faenza il 2 agosto 1958, in qualità di Amministratore unico e legale rappresentante, domiciliato per la carica presso la sede sociale;

Registrato a Faenza

il 18/11/2010 al n. 3139

Serie 1T esatti Euro 168,00

la società "FAENZA ERRE S.R.L." con sede in Roma al Lungotevere Flaminio n. 78, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma 09939171006, capitale sociale Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) interamente versato, in persona di BERTOZZINI ROBERTO, nato a Fano il 22 dicembre 1965, in qualità di Amministratore della società, nominato in data 1 aprile 2008, domiciliato per la carica presso la sede sociale, autorizzato in virtù dei poteri attribuiti dallo statuto sociale;

PREMESSO

a) che la società "IPA S.R.L." risulta proprietaria di un terreno sito nel Comune di Faenza alla via Pana, catastalmente identificato al Catasto Terreni del Comune di Faenza al Foglio 61 Mappale 34 parte, per una superficie di circa mq 215,00 (duecentoquindici virgola zero zero). Tale porzione di

	area risulta gravata da servitù di acquedotto pubblico inter-	
	rato;	
	b) che la società "FAENZA ERRE S.R.L." è proprietaria del	
	terreno sito in Comune di Faenza alla via Bisaura, catastral-	
	mente identificato al Catasto Terreni del Comune di Faenza al	
	Foglio 64 Mappali 209 - 213 - 330 - 331 - 17 - 18 - 176 - 183	
	- 271 - 273 di superficie complessiva catastale pari a mq.	
	173.470,00 (centosettantatremilaquattrocentosettanta virgola	
	zero zero) e di superficie reale pari a mq. 174.593,00 (cen-	
	tosettantaquattromilacinquecentonovantatré virgola zero zero)	
	e che tale terreno è inserito all'interno del sub comparto 1	
	della scheda di PRG n. 165 "Area Via Cassanigo (S. Andrea)";	
	c) che la società "FAENZA ERRE S.R.L." ha presentato presso	
	l'Amministrazione Comunale pratica edilizia con Prot. n. 2321	
	del 27 gennaio 2010 per la trasformazione urbanistica dell'a-	
	rea di cui al precedente punto b), che prevede la realizza-	
	zione di opere di urbanizzazione primaria necessarie per	
	l'attuazione del sub comparto 1 e la realizzazione di infra-	
	strutture eccedenti quelle minime necessarie per soddisfare	
	il secondo incentivo lettera C di cui alla scheda di PRG n.	
	165 allo scopo di utilizzare il terreno di proprietà per in-	
	sedamenti di tipo prevalentemente commerciale - artigianale	
	di servizio;	
	d) che l'infrastruttura eccedente anticipata consiste nel-	
	l'allargamento del ponte di attraversamento autostradale con	

adeguamento delle rampe di raccordo e la realizzazione di una

nuova rotatoria sull'incrocio fra la Via Bisaura e la strada

provinciale Via Pana;

e) che tale nuova rotatoria occupa per una piccola porzione

del terreno di proprietà della società "IPA S.R.L." così come

meglio identificato nell'allegato A;

f) che a seguito della volontà della società "FAENZA ERRE

S.R.L." di realizzare tale rotatoria, si rende opportuno e

necessario che la società "IPA S.R.L." conferisca apposito

mandato in favore della società "FAENZA ERRE S.R.L." affinché

questa possa eseguire tutte le operazioni tese ai lavori per

la realizzazione della viabilità di cui più sopra, con assun-

zione dell'impegno alla cessione dell'area interessata da ta-

le opera all'Amministrazione Comunale dopo l'avvenuto collau-

do della stessa, nei termini e con le modalità che verranno

di seguito elencate ed alla firma di tutti i documenti, nes-

suno escluso, legati a tale operazione;

tutto ciò premesso e considerato parte integrante del presen-

te atto

la società "IPA S.R.L.", a mezzo del suo legale rappresentan-

te pro tempore, conferisce alla società "FAENZA ERRE S.R.L."

espreso mandato irrevocabile a procurare la realizzazione

della viabilità pubblica, come indicata nella planimetria al-

legata al Progetto esecutivo depositato presso il Comune di

Faenza il 25 marzo 2010 Prot. 11696, nei modi e nelle forme

	autorizzate dal Comune di Faenza e/o dagli enti e/o società	
	preposte alla fornitura dei servizi occorrenti, con partico-	
	lare riferimento al tracciato dell'acquedotto pubblico inter-	
	rato, se e come da ricollocare in quanto interferente con la	
	realizzazione della suddetta viabilità.	
	Conferisce pertanto alla nominata "FAENZA ERRE S.R.L." ogni	
	più ampio potere per la realizzazione di quanto infra meglio	
	indicato, ivi inclusi i poteri di concordare e sottoscrivere	
	in nome e per conto della società "IPA S.R.L." la convenzione	
	urbanistica, per la quale la società "FAENZA ERRE S.R.L.",	
	a sua cura e spese, fornirà la polizza fidejussoria a favore	
	del Comune di Faenza, a garanzia dell'opera da realizzare e/o	
	edilizie con le competenti autorità, con facoltà altresì di	
	conferire ad uno o più professionisti incarichi alla proget-	
	tazione e realizzazione di parte della rotatoria, che andrà	
	ad insistere nell'area ricompresa nel Mappale 34 del Foglio	
	61 del Catasto Terreni del Comune di Faenza di mq 215,00	
	(duecentoquindici virgola zero zero). Nonchè ogni più ampio	
	potere di stipulare e/o sottoscrivere, anche in proprio nome	
	e conto con riferimento alle aree sopra indicate, uno o più	
	contratti di appalto - ovvero ogni altro negozio giuridico	
	ritenuto opportuno e/o necessario, per la realizzazione di	
	detta opera, con facoltà di nominare eventuali direttori dei	
	lavori, coordinatore per la progettazione ed esecuzione dei	
	lavori, salvo altri nel rispetto di tutte le normative vigen-	

ti applicabili a tale opera.

All'uopo mette a disposizione della società "FAENZA ERRE

S.R.L." l'area, dalla data odierna, come sopra indicata at-

tribuendone alla stessa la detenzione, al fine di svolgere e

di ottenere lo svolgimento di tutte le attività preposte alla

realizzazione ed ultimazione di parte della rotatoria, auto-

rizzando espressamente quest'ultima, con facoltà di consenti-

re tali poteri anche a terzi, il passaggio pedonale e carra-

bile, l'apposizione temporanea o permanente di tubazioni, re-

ti ed eventuali altre utenze, lo sminamento, di firmare, al-

tresi, tutti quei documenti, nessuno escluso, necessari per

la realizzazione dell'opera fino al suo compimento, nonchè

ogni altro potere opportuno o necessario per lo svolgimento

delle attività che andranno ad insediarsi nella scheda n. 165

di P.R.G., procedendo altresì alle eventuali attività di smi-

namento dell'area. In ordine a tale attività di sminamento,

la società "IPA S.R.L.", in qualità di proprietaria dell'area

sopra descritta, rinuncia sin da ora a qualsiasi contributo

richiesto o da richiedere all'Amministrazione Militare ai

sensi del D.L.L. 320/46 per la porzione di area oggetto della

presente scrittura.

Ad esito delle attività di realizzazione di parte della rota-

toria, come sopra meglio indicata, la società "FAENZA ERRE

S.R.L." avrà pure il potere di procedere al collaudo dell'o-

pera realizzata, nonchè di intervenire all'atto e sottoscri-

	vere in nome e per conto della società "IPA S.R.L." la sua	
	cessione in favore della Pubblica Amministrazione, conferendo	
	alla mandataria ogni e più ampio potere in relazione a detto	
	ultimo atto ivi inclusi quelli relativi alla esatta identifi-	
	cazione dell'area, la pattuizione di un eventuale corrispet-	
	tivo di cessione, di ricevere pagamenti e rilasciare quietan-	
	za, effettuare le dichiarazioni di cui alla vigente normativa	
	urbanistica, civile, tributaria e fiscale.	
	Gli atti posti in essere dalla mandataria in esecuzione del	
	presente mandato dovranno prevedere la predisposizione di al-	
	lacciamento alle pubbliche utenze in modo da essere di qual-	
	che utilità per la mandante ed essere predisposti in modo ta-	
	le che al termine delle attività la medesima società abbia	
	facoltà di utilizzare i servizi posti in essere nella nuova	
	sede stradale. Inoltre, la società "FAENZA ERRE S.R.L.", come	
	sopra rappresentata, garantisce sin da ora la società "IPA	
	S.R.L." che il lotto di terreno di sua proprietà sarà dotato	
	di idoneo accesso e non resterà, pertanto, intercluso.	
	E' altresì espressamente riconosciuta alla mandataria la fa-	
	coltà di non procedere all'esecuzione dell'opera, di cui al	
	presente mandato sin tanto che non sia stata sottoscritta la	
	Convenzione urbanistica con il Comune di Faenza per la rea-	
	lizzazione delle opere previste nella vicina scheda n. 165 al	
	sub comparto 1 ed il rilascio di apposito Permesso di Co-	
	struire.	

Il presente mandato viene conferito a titolo gratuito e senza l'obbligo di rendiconto e con esonero della mandante da ogni spesa, costo e responsabilità, civile, amministrativa e/o penale, relativa al conferito incarico e alle opere oggetto di realizzazione che verranno realizzate tutte a cura e spese della società "FAENZA ERRE S.R.L.", il tutto con promessa di rato e valido.

F.to: Domenico Palli

Roberto Bertozzini

<<<<<>>>>

Repertorio n. 142.851

AUTENTICA DI FIRMA

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Dott. MASSIMO GARGIULO, Notaio iscritto al Ruolo del Distretto di Ravenna, residente con studio in Faenza alla via Naviglio n. 14

CERTIFICO

che, senza l'assistenza dei testimoni non avendone la parte richiesta la presenza, è stata da me Notaio data lettura della scrittura privata alla parte ed è stata apposta in mia presenza, in calce ed a margine degli altri fogli, la precedente firma della seguente persona della cui identità personale io Notaio sono certo:

PALLI DOMENICO, nato a Faenza il 2 agosto 1958, in qualità di Amministratore unico e legale rappresentante della società

	"IPA S.R.L." con sede in Brisighella alla via Matteotti n.	
	13, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle	
	Imprese di Ravenna 01473730396, capitale sociale euro	
	99.900,00 (novantanovemilanovecento virgola zero zero) inte-	
	ramente versato, domiciliato per la carica presso la sede so-	
	ciale.	
	Faenza, via Naviglio n. 14, 9 (nove) novembre 2010 (duemila-	
	dieci).	
	Sottoscritto alle ore undici e minuti trentacinque.	
	F.to: Massimo Gargiulo Notaio	
	Repertorio n. 142.907	Raccolta n. 16.623
	AUTENTICA DI FIRMA	
	REPUBBLICA ITALIANA	
	Io sottoscritto Dott. MASSIMO GARGIULO, Notaio iscritto al	
	Ruolo del Distretto di Ravenna, residente con studio in Faen-	
	za alla via Naviglio n. 14	
	CERTIFICO	
	che, senza l'assistenza dei testimoni non avendone la parte	
	richiesta la presenza, è stata da me Notaio data lettura del-	
	la scrittura privata alla parte ed è stata apposta in mia	
	presenza, in calce ed a margine degli altri fogli, la prece-	
	dente firma della seguente persona della cui identità perso-	
	nale io Notaio sono certo:	
	BERTOZZINI ROBERTO, nato a Fano il 22 dicembre 1965, in qua-	
	lità di Amministratore della società "FAENZA ERRE S.R.L." con	

sede in Roma al Lungotevere Flaminio n. 78, codice fiscale e

numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma

09939171006, capitale sociale Euro 100.000,00 (centomila vir-

gola zero zero) interamente versato, nominato in data 1 apri-

le 2008, domiciliato per la carica presso la sede sociale,

autorizzato in virtù dei poteri attribuiti dallo statuto so-

ciale.

Faenza, via Naviglio n. 14, 12 (dodici) novembre 2010 (duemi-

ladieci).

Sottoscritto alle ore undici e minuti trenta.

F.to: Massimo Gargiulo Notaio



STUDIO NOTARILE
Dott. MASSIMO GARGIULO
Via Naviglio, 14 - Tel. (0546) 21516
48018 FAENZA

CONVENZIONE

**Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "A-
rea Via Cassanigo (S. Andrea) sub comparto 1 scheda n. 165".**

Registrato a Faenza

Convenzione redatta ai fini e per gli effetti degli Artt. 18,
25 e 49 della Legge Regionale n. 47 del 7 Dicembre 1978 e
successive modifiche ed integrazioni.

il 23/12/2010 al n. 3682

Serie 1T esatti Euro 336,00

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

- il "COMUNE DI FAENZA" con sede in Faenza alla piazza del
Popolo n. 31, codice fiscale 00357850395, in persona di NONNI
ENNIO, nato a Faenza il 28 settembre 1954, in qualità di Di-
rigente del Settore Territorio, domiciliato per la carica
presso la sede Municipale, autorizzato a questo atto in virtù
dei poteri attribuitigli dallo Statuto del Comune e come tale
in rappresentanza del Comune di Faenza in nome e per conto
dell'Ente stesso, come da incarico conferito con Decreto del
Sindaco (ai sensi dell'Art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000) ed in
attuazione di Delibera del Consiglio Comunale in data 15 no-
vembre 2010 verbale n. 270;

- la società "FAENZA ERRE S.R.L." con sede in Roma al Lungo-
tevere Flaminio n. 78, codice fiscale e numero di iscrizione
presso il Registro delle Imprese di Roma 09939171006, capita-
le sociale Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) in-
teramente versato, in persona di LAMBERTO POGGI, nato a Geno-
va il 24 aprile 1955 e BERTOZZINI ROBERTO, nato a Fano il 22

dicembre 1965, in qualità di Amministratori e legali rappresentanti della società, domiciliati per la carica presso la sede sociale, società che interviene al presente atto sia in proprio sia in qualità di mandataria della società "IPA S.R.L." con sede in Brisighella alla via Matteotti n. 13, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Ravenna 01473730396, capitale sociale Euro 99.900,00 (novantanovemilannovecento virgola zero zero) interamente versato, autorizzata in virtù di mandato per scrittura privata autenticata nell'ultima firma dal Notaio Gargiulo di Faenza in data 12 novembre 2010, rep. 142.907/16.623, registrato a Faenza il 18 novembre 2010 al n. 3139 serie 1T;

- GONI MARIO, nato a Faenza il 2 gennaio 1950, con domicilio anche fiscale in Faenza alla via Bisaura n. 12, codice fiscale GNO MRA 50A02 D458K

- GONI MATTEO, nato a Faenza il 9 gennaio 1947, con domicilio anche fiscale in Faenza alla via Bisaura n. 14, codice fiscale GNO MTT 47A09 D458C

p r e m e s s o

- che gli elaborati grafici allegati al presente atto sono conformi alle tavole di Piano Particolareggiato in oggetto e sostituiscono integralmente gli stessi elaborati grafici allegati alla Delibera del Consiglio Comunale in data 15 novembre 2010 verbale n. 270 che erano erroneamente difformi dalle medesime tavole;

A) che la società "FAENZA ERRE S.R.L." è proprietaria di un appezzamento di terreno identificato nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "A" con campitura rossa, posto in Comune di Faenza alla via Bisaura e distinto al Catasto Terreni del Comune di Faenza al fol. 64 con le p.lle 17 - 18 (ente urbano) - 176 - 183 - 209 - 213 - 271 - 273 - 330 - 331 della superficie catastale complessiva pari a mq. 173.470,00 (centosettantatremilaquattrocentosettanta virgola zero zero) e di superficie reale pari a mq. 174.593,00 (centosettantaquattromilacinquecentonovantatré virgola zero zero);

B) che il terreno sopra citato risulta destinato dal vigente PRG96 e successive varianti del Comune di Faenza in zona produttiva mista di nuovo impianto, regolata dall'Art. 12.6 delle Norme di Attuazione ed integrate dalle disposizioni della scheda n. 165 "Area Via Cassanigo (S. Andrea)" sub comparto 1;

C) che risulta facente parte dello standard a favore del sub-comparto 1 l'area identificata nella planimetria allegata sub "A" con campitura grigia, di superficie catastale pari a mq. 10.361,00 (diecimilatrecentosessantuno virgola zero zero), distinta al Catasto Terreni del Comune di Faenza al fol. 64 p.lle 36 - 272 - 274, di proprietà del Demanio dello Stato, che costituisce standard pubblico e genera U.T. a favore del sub comparto 1 di proprietà "FAENZA ERRE S.R.L.", in virtù dell'atto di "cessione anticipata gratuita ai fini del

		perseguimento di pubblico interesse in seguito all'approva-
		zione della variante PRG n. 14" a rogito Notaio Paolo Castel-
		lari di Castel Bolognese in data 19 dicembre 2006, rep. n.
		39359, registrato a Faenza il 22 dicembre 2006 al n. 2971 se-
		rie 1T e trascritto a Ravenna il 23 dicembre 2006 reg. gen.
		n. 33918 e reg. part. n. 20696;
		D) che i signori Goni Mario e Goni Matteo risultano proprie-
		tari dell'area identificata con campitura gialla nella plani-
		metria allegata sub "A", catastalmente censita al Catasto
		Terreni del Comune di Faenza al fol. 64 p.lla 244 (parte), e-
		sterna al sub comparto 1 necessaria per la realizzazione del-
		la rotatoria prevista dalla scheda n. 165;
		E) che il Comune di Faenza è titolare della servitù di uso
		pubblico relativamente alla viabilità vicinale esistente, via
		Bisaura;
		F) che la società "FAENZA ERRE S.R.L." in virtù di atto di
		compravendita a rogito Notaio Gargiulo di Faenza in data o-
		dierna, in termini per la registrazione ha acquistato dalla
		società "COOPERATIVA CERAMICA D'IMOLA SOCIETA' COOPERATIVA"
		con sede in Imola una porzione di terreno catastalmente cen-
		sito al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al fol. 64
		p.lle 332 - 333 - 334, frazionate dall'originaria p.lla 251
		del fol. 64, giusta frazionamento approvato dall'Agenzia del
		Territorio di Ravenna in data 30 novembre 2010, esterna al
		sub comparto 1, ma necessaria per la realizzazione del secon-

do incentivo lettera C (rotatoria sulla Via Pana (allegato

"C");

G) che la società "IPA S.R.L." risulta attualmente proprieta-

ria di una porzione di terreno catastalmente censito al Cata-

sto Terreni del Comune di Faenza al fol. 61 p.lla 34 (parte),

esterna al sub comparto 1, ma necessaria per la realizzazione

del secondo incentivo lettera C (rotatoria sulla via Pana al-

legato "C");

H) che la società "FAENZA ERRE S.R.L." ha presentato presso

il Comune di Faenza DIA Prot. n. 876 in data 23 settembre

2009 e DIA Prot. n. 953 in data 15 ottobre 2009 per la demo-

lizione dei nuclei rurali esistenti all'interno del sub com-

parto 1;

I) che la società "FAENZA ERRE S.R.L." ha presentato presso

il Comune di Faenza in data 25 marzo 2010 con Prot. Gen. n.

11696 domanda di Permesso di Costruire convenzionato per la

realizzazione di un tratto di viabilità strutturale in prose-

guimento della Via Bisaura (Allegato "B"), prevista dalla

scheda di PRG n. 7 "Polo Commerciale Faenza" sub comparto B

ed in ottemperanza alle prescrizioni della adiacente scheda

di PRG n. 129 "Area Bisaura". La Giunta comunale con delibere

in data 12 novembre 2010 verbale n. 401, in data 23 novembre

2010 verbale n. 413 ed in data 7 dicembre 2010 verbale n. 461

ha approvato la relativa convenzione subordinando la stipula

del presente atto al rilascio del Permesso di Costruire, Per-

	nesso che è stato rilasciato in data odierna col n. 218 per	
	"Operati di Urbanizzazione primaria: realizzazione di tratto	
	di viabilità strutturale di cui alla scheda n. 7 sub comparto	
	B";	
	J) che la società "FAENZA ERRE S.R.L." è venuta nella deter-	
	minazione di presentare attraverso la pratica edilizia Prot.	
	Gen. n. 2321 del 27 gennaio 2010 il Piano Particolareggiato	
	in conformità al PRG per la realizzazione delle opere di ur-	
	banizzazione primaria per l'attuazione del sub comparto 1	
	scheda 165 e di quelle infrastrutture eccedenti quelle minime	
	necessarie, per soddisfare il "secondo incentivo lettera C"	
	di cui alla scheda n. 165 allo scopo di utilizzare il terreno	
	di proprietà per insediamenti di tipo prevalentemente commer-	
	ciale/artigianale di servizio;	
	K) che il suddetto progetto è comprensivo, oltre che della	
	presente convenzione, anche degli elaborati di seguito elen-	
	cati:	
	Tav. R1V - Relazione illustrativa	
	Tav. R2V - Normativa urbanistica - indicazione delle tipolo-	
	gie edilizie e relative destinazioni d'uso	
	Tav. R3 - Relazione geologica	
	Tav. R4 - Piano del traffico	
	Tav. R5V - Relazione rete fognaria	
	Tav. R6V - Relazione rete illuminazione pubblica	
	Tav. R7V - Calcolo illuminotecnico	

	Tav. R8V - Progetto relativo al secondo incentivo	
	lettera C - relazione rete illuminazione	
	Tav. R9V - Progetto relativo al secondo incentivo lettera C -	
	calcolo illuminotecnico	
	Tav. R10 - Rapporto Ambientale VAS	
	Tav. R10all.1 - Verifica rispondenza requisiti APEA	
	Tav. R10all.2 - Sintesi non tecnica	
	Tav. R11V - Computo metrico estimativo	
	delle opere pubbliche e di uso pubblico	
	Tav. R12V - Computo metrico estimativo delle opere pubbliche	
	funzionali all'intera scheda n. 165 (stazione di sollevamento	
	per smaltimento acque nere)	
	Tav. R13V - Progetto relativo al secondo incentivo lettera C	
	- computo metrico estimativo	
	Tav. 01V - Stato attuale - Planimetria e profili ambientali	
	Tav. 01/aV - Stato attuale - relazione fotografica	
	Tav. 02V - Inquadramento	
	Tav. 03V - Aree pubbliche non conteggiate come standard	
	Tav. 04V - Progetto relativo al secondo incentivo	
	lettera C - Individuazione area d'intervento	
	Tav. 05V - Verifiche standard urbanistici	
	Tav. 05.1V - Area privata di uso pubblico non conteggiata co-	
	me standard	
	Tav. 06V - Planimetria architettonica e profili ambientali	
	Tav. 07V - Linee guida per la progettazione dei lotti privati	

	Tav. 08V - Permeabilità dei suoli	
	Tav. 08.1V - Simulazione calcolo permeabilità lotti privati	
	Tav. 09V - Parcheggio pubblico - planimetria di dettaglio	
	Tav. 10.1V - Parcheggio pubblico - profili stradali	
	Tav. 10.2V - Parcheggio pubblico - profili stradali	
	Tav. 11V - Parcheggio pubblico - particolari	
	Tav. 12V - Verde pubblico	
	Tav. 13V - Viabilità principale - stralcio del rilievo topografico	
	Tav. 14V - Viabilità principale - planimetria di tracciamento	
	Tav. 15V - Viabilità principale - profilo longitudinale asse stradale 2	
	Tav. 15bisV - Viabilità principale profilo longitudinale asse stradale 1	
	Tav. 15.1V - Viabilità principale - profilo longitudinale assi stradali R5-R6-R7-R8	
	Tav. 15.2V - Viabilità principale: profilo longitudinale assi stradali R9-R10-R11	
	Tav. 15.3V - Viabilità principale: planimetria di progetto	
	Tav. 16V - Viabilità principale - sezioni trasversali	
	Tav. 17V - Viabilità principale - sezioni tipo e particolari costruttivi dei pacchetti stradali	
	Tav. 18V - Planimetria rete fognaria acque bianche e nere	
	Tav. 19V - Manufatto di scarico e volumi di invaso	
	Tav. 20V-Profilo rete fognaria acque bianche e nere	

	Tav. 21V - Vasca di prima pioggia	
	Tav. 22V - Particolari costruttivi rete fognaria	
	Tav. 23V - Rete Acquedotto	
	Tav. 24V - Rete Enel	
	Tav. 24/a - Particolari cabine	
	Tav. 25V - Rete Telecom	
	Tav. 26V - Rete Gas	
	Tav. 27V - Rete Illuminazione e cablaggio - opere edili	
	Tav. 28V - Rete Illuminazione - opere elettriche	
	Tav. 29V - Rete Illuminazione - componenti	
	Tav. 30V - Rete Illuminazione - particolari	
	Tav. 31V - Rete antincendio	
	Tav. 32V - Segnaletica stradale	
	Tav. 33V - Numerazione civica	
	Tav. 34 - Progetto relativo al secondo incentivo lettera C - stralcio del rilievo topografico	
	Tav. 35 - Progetto relativo al secondo incentivo lettera C - planimetria di tracciamento	
	Tav. 36 - Progetto relativo al secondo incentivo lettera C - profilo longitudinale asse stradale 3	
	Tav. 36.1 - Progetto relativo al secondo incentivo lettera C - profilo longitudinale assi stradali R12-R13-R14	
	Tav. 36.2 - Progetto relativo al secondo incentivo lettera C - profilo longitudinale assi stradali R15-5-6	
	Tav. 36.3 - Progetto relativo al secondo incentivo lettera C	

	- planimetria di progetto	
	Tav. 36.4 - Progetto relativo al secondo incentivo lettera C	
	- nuovo attraversamento autostradale sulla A14 -	
	architettonico	
	Tav. 37 - Progetto relativo al secondo incentivo lettera C -	
	sezioni trasversali	
	Tav. 38 - Progetto relativo al secondo incentivo lettera C -	
	sezioni tipo e particolari costruttivi	
	Tav. 39V - Progetto relativo al secondo incentivo lettera C -	
	illuminazione - opere edili ed elettriche	
	Tav. 40V - Progetto relativo al secondo incentivo lettera C -	
	segnaletica stradale	
	Tav. 41 - Progetto relativo al secondo incentivo lettera C -	
	verde	
	Tav. 42V - Progetto per la realizzazione di "Idrovora" via	
	Bisaura	
	Tav. 43V - Bozza di convenzione	
	L) che tale Piano Particolareggiato è stato sottoposto al pa-	
	rere dei seguenti organi ed enti che ne hanno approvato i	
	contenuti e la rispondenza alle normative vigenti:	
	• ITALGAS - parere del 15 maggio 2008 con Prot. n.	
	08136DEF0052 parere del 22 giugno 2009 Prot. 09173DEF0403;	
	• TELECOM - parere del 27 maggio 2009 Prot. n. Lotti -	
	RAAC1809 con prescrizioni;	
	• ENEL S.p.A. - parere del 24 luglio 2009 Prot. Enel-DIS -	

	n. 0497342 con prescrizioni (aggiornamento elaborato del 16	
	settembre 2010);	
	• ENEL S.p.A. - Nulla Osta per la realizzazione di impianto interrato per il sollevamento acque nere a gestione Hera	
	Imola-Faenza, ubicato in parte entro la DpA della linea Mt,	
	Prot. Enel-DIS-21 settembre 2010-1024133;	
	• Soprintendenza Archeologica dell'Emilia-Romagna - Comunicazione del 7 ottobre 2009 Prot. 10887 Pos. B/8 lettera su	
	"Sondaggi archeologici preventivi";	
	• Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Ravenna: - Accertamento di compatibilità paesaggistica:	
	parere favorevole del 12 ottobre 2010 Prot. 14209;	
	• Comune di Faenza:	
	Accertamento di compatibilità paesaggistica del 4 novembre	
	2010 Prot. n. 42600 per "Demolizione fabbricati in via	
	Bisaura";	
	Autorizzazione Paesaggistica n. 19 del 8 novembre 2010 Prot.	
	Gen. n. 42890 Opere di urbanizzazione primaria di cui alla	
	scheda n. 165 sub 1 "Area via Cassanigo (S.Andrea)";	
	• HERA Imola-Faenza - "Progetto esecutivo fognatura acque reflue e fognatura acque meteoriche" con prescrizioni parere	
	del 29 ottobre 2009 Prot. n. 30348/09, Variante del 23 novembre	
	2009 Prot. 33267/09, Variante del 20 settembre 2010 Prot.	
	188551/10;	
	• HERA Imola-Faenza - "Realizzazione di idrovora" Via Bi-	

	saura ed adeguamento condotta di mandata Parere Prot. n.	
	30705/08 del 18 novembre 2008, Parere Prot. n. 28501/09 del	
	12 ottobre 2009, Parere Prot. n. 89521 del 26 aprile 2010;	
	• HERA Imola-Faenza - "Progetto esecutivo acquedotto civi-	
	le" Parere con prescrizioni del 30 giugno 2009 Prot. n.	
	20125/09, Variante parere del 11 novembre 2009 Prot. n.	
	32013/09, Variante parere del 26 agosto 2010 Prot. 173425/10;	
	• Settore Polizia Municipale - Segnaletica stradale Nulla	
	Osta del 5 novembre 2009 (incentivo) Nulla Osta del 11 dicem-	
	bre 2009 con prescrizioni (viabilità e parcheggio), Nulla O-	
	sta del 7 settembre 2010 (incentivo), Nulla Osta del 7 set-	
	tembre 2010 (viabilità e parcheggio);	
	• ARPA - Parere preventivo rete fognaria ed acque meteori-	
	che del 9 dicembre 2009 Prot. PGRA/2009/12355; Parere Ambien-	
	tale opere di urbanizzazione del 22 marzo 2010 Prot.	
	2010/2965, Parere Ambientale rete fognaria del 10 agosto 2010	
	Prot. PGRA/2010/8879;	
	• Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale:	
	- parere del 14 dicembre 2009 Prot. n. 1173: "Scarico diretto	
	nel canale di scolo consorziale "Cantrighetto III" e scarico	
	parziale a servizio di strade nel collettore "Fosso Vecchio"	
	con prescrizioni e parere del 12 febbraio 2010 Prot. 710 su	
	tavole progettuali aggiornate;	
	- parere del 28 ottobre 2010 Prot n. 5619: "Variante al pare-	
	re per l'invarianza idraulica del 14 dicembre 2009 Prot. n.	

	1173";	
	- parere del 28 ottobre 2010 Prot n. 5620 per "Realizzazione	
	di nuovo ponte nel Canale di scolo consorziale Cantrighetto	
	III o Cantrighella";	
	- parere del 28 ottobre 2010 Prot n. 5621 su "realizzazione	
	di attraversamenti con condotta fognaria del canale di scolo	
	consorziale Cantrighetto III o Cantrighella;	
	• ATM: visto del 17 dicembre 2009, visto del 22 settembre	
	2010;	
	• Comune di Faenza Settore Affari Generali, Servizio nume-	
	razione civica : visto del 18 dicembre 2009, visto del 7 set-	
	tembre 2010;	
	• Autostrade per l'Italia: parere del 25 gennaio 2010	
	Prot. ASPI/T3/25.01.10/0000373/EU "realizzazione vasca di la-	
	minazione ad una distanza di mt. 15 dal confine autostradale"	
	con prescrizioni;	
	• Autostrade per l'Italia: parere del 15 febbraio 2010	
	Prot. ASPI/T3/15.02.10/0000748/EU "Autostrada A14 Bolo-	
	gna-Taranto progr.Km. 64+620, cavalcavia di Via Bisaura", con	
	prescrizioni;	
	• Comune di Faenza Settore Sviluppo Economico - parere del	
	12 marzo 2010 Prot. 0009362 con prescrizioni, parere defini-	
	tivo del 29 ottobre 2010 Prot. 41982;	
	• HERA Luce - parere del 29 marzo 2010 Prot. 1556/10 "Im-	
	pianto pubblica illuminazione" con prescrizioni, parere del 4	

novembre 2010 Prot. Gen. n. 5547/10 con prescrizioni;

- Provincia di Ravenna - Settore Lavori Pubblici - Servizio viabilità e traffico: Parere del 31 marzo 2010 Prot. n. 34412 - "Opere fuori comparto consistenti nel nuovo svincolo a rotatoria su S.P. 7 San Silvestro-Felisio con strada comunale "Via Bisaura" con prescrizioni;

- Provincia di Ravenna: deliberazione della Giunta Provinciale n. 484 del 27 ottobre 2010 - approvazione adempimenti ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e successive modifiche ed integrazioni, parere motivato ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e successive modifiche integrazioni, L.R. 9/2008. Espressione di parere ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008;

- AUSL - Parere del 28 aprile 2010 Prot. 32522/IPFA, parere del 27 ottobre 2010 Prot. 81040/IPFA;

- Comune di Faenza Settore Lavori Pubblici - Parere del 30 giugno 2010 Prot. Archivio LL.PP. n. 26933 con prescrizioni, parere definitivo del 21 ottobre 2010 Prot. 40934;

- Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio:
 - pubblicazione: parere favorevole espresso nella seduta del giorno 8 luglio 2010;
 - approvazione: parere favorevole espresso nella seduta del 2 novembre 2010 sulla osservazione pervenuta fuori termine e del 9 novembre 2010 sugli elaborati e sull'area di relazione di uso pubblico;

CONSIDERATO

M) che costituisce parte integrante della presente convenzione la planimetria di progetto "Allegato B", che identifica le caratteristiche dell'area di intervento, che risulta avere una superficie interna al sub comparto 1 pari a circa mq. 174.593,00 (centosettantaquattromilacinquecentonovantatré virgola zero zero), configurata dimensionalmente nei seguenti termini:

- aree per la viabilità pubblica circa mq. 22.052,00

- aree pubbliche a standard circa mq. 17.439,00

- aree pubbliche corpi tecnici circa mq. 276,00

Totale aree pubbliche: circa mq. 39.767,00

Risulta facente parte dello standard pubblico anche l'area già ceduta anticipatamente di cui al punto C in premessa pari a mq. 10.361,00 (diecimilatrecentosessantuno virgola zero zero);

- aree private di uso pubblico a standard circa mq. 13.884,00

- aree private a standard circa mq. 1.559,00

- aree private circa mq. 115.989,00

(oltre mq. 4000,00 circa da destinare ad uso pubblico non conteggiato come standard)

- area privata per bacino di laminazione a servizio del parcheggio pubblico circa mq. 3.394,00

Le destinazioni d'uso generali all'interno del sub comparto 1 risultano essere:

	- commercio al dettaglio mq. 27.743 (ventisettemilasettecento-	
	toquarantatré) di cui mq. 20.000 (ventimila) di superficie di	
	vendita;	
	- altre destinazioni d'uso mq. 10180 (diecimilacentottanta).	
	N) che costituisce parte integrante della presente convenzio-	
	ne anche la planimetria "allegato C", che identifica l'infra-	
	struttura eccedente quella minima necessaria e che pertanto	
	costituisce incentivo così come previsto dalla scheda 165 al-	
	la "lettera C secondo incentivo", consistente nel nuovo pon-	
	te di attraversamento autostradale con l'adeguamento delle	
	rampe e realizzazione di rotatoria sull'incrocio con la pro-	
	vinciale Via Pana.	
	Questa opera sarà realizzata su aree di competenza comunale	
	(Via Bisaura con l'adiacente parcheggio), di competenza pro-	
	vinciale (Via Pana) ed aree private per le quali la società	
	"FAENZA ERRE S.R.L." detiene la titolarità all'uso;	
	O) che per le opere (strada, segnaletica ed impianti) da rea-	
	lizzare in aree di competenza o proprietà comunale e provin-	
	ciale andrà formalizzato tra i Settori Lavori Pubblici e la	
	Direzione Lavori, prima dell'esecuzione dei lavori, un appo-	
	sito verbale di consegna delle superfici interessate dagli	
	interventi stessi.	
	Il Comune di Faenza autorizza il lottizzante ad occupare aree	
	di proprietà senza onere alcuno, per eseguire i lavori di ur-	
	banizzazione per un migliore e razionale utilizzo delle aree	

adiacenti. Ogni responsabilità derivante dalla realizzazione delle opere anche per eventuali responsabilità civile verso terzi per danni a cose o a persone, è a totale carico del lottizzante il quale si impegna a mantenere totalmente indenne il Comune di Faenza da qualsiasi richiesta anche risarcitoria. Il soggetto attuatore si impegna e si obbliga per sé e per suoi aventi causa a riconoscere tutte le servitù, impegni ed obblighi e a garantire il passaggio sull'area di sua competenza in condizioni di sicurezza al fine di mantenere in essere l'efficienza dei collegamenti;

P) che la società "FAENZA ERRE S.R.L." dovrà realizzare la stazione di sollevamento con tutte le opere annesse per lo smaltimento degli scarichi neri a servizio di tutti i comparti individuati nella scheda 165, sul terreno di proprietà della ditta lottizzante e su progetto idraulico predisposto direttamente dai tecnici Hera Imola - Faenza;

Q) che la superficie dell'area pubblica e di uso pubblico potrà subire modificazioni non sostanziali senza che venga alterato però il rapporto complessivo fra le diverse aree pubbliche e private. Tali variazioni, come pure altre finalizzate ad una migliore organizzazione degli spazi, ad un più razionale utilizzo dell'area privata e/o adeguamento impianti, saranno da approvarsi, previo parere vincolante del Settore Territorio, con DIA e/o Permesso di Costruire, senza quindi modificare la presente convenzione e il Piano Partico-

	lareggiato. Detti elaborati di modifica dovranno comunque es-	
	sere allegati alla richiesta di collaudo finale delle opere	
	pubbliche;	
	R) che fermi restando i limiti delle destinazioni d'uso fis-	
	sati dal vigente PRG sono consentite le modifiche di destina-	
	zione d'uso con Permesso di Costruire senza modificare il	
	presente Piano Particolareggiato alle seguenti condizioni:	
	- accertamento delle dotazioni di standard pubblico e privato;	
	- compatibilità della modifica su parere vincolante del Set-	
	tore Territorio sentita la Commissione per la qualità archi-	
	tettonica e ambientale, per quanto concerne le interferenze	
	con il sistema delle aree pubbliche e di uso pubblico e sul	
	mantenimento delle caratteristiche sostanziali del Piano Par-	
	ticolareggiato;	
	S) che nell'ambito di validità del presente Piano Particola-	
	reggiato gli interventi per infrastrutture e per gli edifici	
	possono essere attuati a stralci, attraverso più Permessi di	
	Costruire nel rispetto della ripartizione funzionale dei lot-	
	ti prevista nel Piano. E' consentito l'accorpamento di più	
	lotti limitrofi o parti di essi, attuabili con un unico Per-	
	messo di Costruire. Le opere di urbanizzazione primaria in-	
	terne al sub comparto 1 costituite da viabilità principale e	
	parcheggio pubblico alberato, parcheggio privato e privato di	
	uso pubblico e le opere extracomparto, dovranno essere rea-	
	lizzate con il primo Permesso di Costruire riferito alle ope-	

re di urbanizzazione, così come tutte le infrastrutture eccedenti quelle minime necessarie che costituiscono incentivo così come previsto dalla scheda 165 alla lettera C del secondo incentivo;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

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

- Art. 1 - Quanto precedentemente evidenziato costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto, in particolare la società "FAENZA ERRE S.R.L.", come sopra rappresentata, si obbliga per sé o propri aventi causa ad assolvere in ogni sua parte a quanto contenuto nell'Accordo Territoriale di cui all'Art. 15 L.R. 20/2000 e successive modifiche ed integrazioni approvato con delibera di C.C. del Comune di Faenza n. 258 del 8 novembre 2010 e Delibera di Consiglio Provinciale n. 97 del 26 ottobre 2010 sottoscritto dai Comuni e dalla Provincia il 12 novembre 2010, riguardante l'intervento in oggetto, accordo che fa parte integrante e sostanziale della presente convenzione Allegato "E" e si obbliga ad assumere le obbligazioni ivi contenute riferite all'intervento in oggetto. In particolare si obbliga a garantire con apposita fideiussione bancaria a prima richiesta con previsione esplicita dell'esclusione del beneficio dell'escussione del debitore principale che, in copia, si allega al presente atto sotto la lettera "F", al versamento della contribuzione fi-

	nanziaria di sostenibilità pari ad Euro 1.900.000,00 (unmilione novecentomila virgola zero zero), prevista dall'Accordo	
	stesso e al punto 1.5 della "Variante normativa al PTCP della	
	Provincia di Ravenna" art. 8,6, in materia di commercio al	
	dettaglio; le modalità di versamento sono disciplinate	
	nell'Accordo stesso.	
	Art. 2 - La società "FAENZA ERRE S.R.L." - ditta lottizzante	
	- come sopra rappresentata, si obbliga per sé e/o propri a-	
	venti causa ad assumere integralmente a proprio carico gli o-	
	neri relativi all'esecuzione di tutte le opere di urbanizza-	
	zione primaria riguardanti il terreno in oggetto ivi compreso	
	le opere extracomparto in proprietà con quelle relative alla	
	realizzazione dei servizi ed attrezzature che dovranno essere	
	eseguite in base ai dettati e dettagli costruttivi indicati	
	negli elaborati grafici e nei relativi pareri degli Enti e-	
	lencati in premessa che si considerano parte integrante e so-	
	stanziale della presente convenzione, come pure in base alle	
	indicazioni assunte dall'Ufficio Tecnico Comunale di Faenza e	
	da quanto disposto dal "Disciplinare delle Norme di Carattere	
	Generale" approvato con atto di C.C. n. 789/89 del 30 gennaio	
	1986, integrato con atto di consiglio Comunale n. 3040/123	
	del 5 maggio 1997 e del disciplinare nelle "caratteristiche	
	di alta qualità del materiale vegetale e metodologia di im-	
	pianto nella realizzazione delle opere a verde", che la Ditta	
	Lottizzante dichiara di ben conoscere ed approvare come fosse	

qui allegato.

Art. 3 - La ditta lottizzante si impegna e si obbliga per sé

e/o propri aventi causa a realizzare anticipatamente alcune

infrastrutture eccedenti quelle minime necessarie, per soddi-

sfare il "secondo incentivo lettera C" previsto dalla scheda

n. 165. Tali infrastrutture, da considerarsi appunto come in-

centivo, sono costituite dalla realizzazione del nuovo ponte

di attraversamento autostradale con adeguamento delle rampe e

sistemazione con rotatoria dell'incrocio della Via Bisaura

con la Provinciale Via Pana (vedi planimetria Allegato "C").

Le specifiche tecniche a cui deve attenersi il privato sono

le medesime di quelle già descritte all'Art. 2.

Art. 4 - La stipula definitiva della convenzione per l'esecu-

zione del nuovo ponte autostradale, di cui all'incentivo C,

la cui realizzazione è garantita dal soggetto attuatore pri-

vato da apposita fideiussione di cui al successivo art. 13,

può essere successiva al rilascio del Permesso di costruire

delle opere di urbanizzazione e degli edifici. Il mancato

collaudo del nuovo ponte autostradale, determina però il di-

vieta di apertura al pubblico della nuova struttura

commerciale.

Il soggetto attuatore dichiara di essere completamente a co-

noscenza assumendosene integralmente i relativi rischi che

costituiscono precondizioni all'apertura al pubblico della

nuova struttura commerciale le seguenti attività/opere:

	- una rotatoria di idonee dimensioni all'intersezione tra Via	
	Granarolo, via San Silvestro ed il casello autostradale di	
	Faenza sulla A14 al fine di assicurare l'efficienza e la si-	
	curezza della intersezione;	
	- una rotatoria con diametro esterno adeguato, all'interse-	
	zione fra le vie San Silvestro e Pana;	
	- previsione di adeguate fermate per il trasporto pubblico	
	ben connesse con le funzioni attrattive;	
	- il collaudo dell'urbanizzazione pubblica del tratto di via-	
	bilità strutturale di cui alla scheda n. 7 Subcomparto B;	
	- il collaudo del nuovo ponte autostradale con la relativa	
	viabilità funzionale;	
	Art. 5 - 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 pubbliche e	
	le opere di urbanizzazione, realizzate con tale piano, ed in-	
	dicate nelle planimetrie allegate sub "B" e "C". Contestual-	
	mente alla richiesta di collaudo dovrà essere presentato il	
	certificato rilasciato dal Genio Militare competente in cui	
	si attesta l'avvenuta bonifica da ordigni bellici sull'intera	
	area di intervento (pubblica e privata).	
	Art. 6 - Per la parte di rotatoria ricadente sulla proprietà	
	privata Goni Mario e Goni Matteo, questi ultimi, con firma	
	del presente atto e senza onere alcuno, autorizzano la So-	

cietà "FAENZA ERRE S.R.L." ad occupare tale area per poter eseguire l'opera pubblica e si impegnano a mettere a disposizione il terreno pulito e libero da cose; si obbligano e si impegnano altresì, a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale l'opera finita e collaudata in ogni sua parte, precisando che i costi e gli oneri relativi agli atti di cessione ed ai frazionamenti necessari al perfezionamento dei suddetti atti, saranno a carico esclusivamente della società "FAENZA ERRE S.R.L.". Tale area rappresenta per la proprietà Goni Mario e Goni Matteo una cessione anticipata di infrastruttura riferita al sub comparto 2 della medesima scheda di PRG n. 165, precisando che tale area genera U.T. a favore del sub comparto 2.

Art. 7 - La società "IPA S.R.L." con firma del mandato per Notaio Gargiulo in data 12 novembre 2010 ha autorizzato la società "FAENZA ERRE S.R.L." ad occupare le porzioni di aree in proprietà e meglio identificate nell'allegato "C", per poter eseguire l'opera pubblica consistente nella nuova rotatoria sulla Via Pana facente parte del secondo incentivo lettera C. La società "IPA S.R.L." e la società "FAENZA ERRE S.R.L.", come sopra rappresentate, si obbligano e si impegnano, altresì, a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale l'opera finita e collaudata in ogni sua parte, precisando che i costi e gli oneri relativi agli atti di cessione ed ai frazionamenti necessari al perfezionamento dei suddetti at-

	ti, saranno a carico esclusivo della società "FAENZA ERRE	
	S.R.L."	
	Art. 8 - Il soggetto attuatore si impegna e si obbliga per sé	
	e/o aventi causa ad assumere, anche dopo l'avvenuta cessione	
	delle aree pubbliche all'Amministrazione Comunale, la manu-	
	tenzione e gestione completa in ogni suo aspetto ivi compreso	
	i consumi di tutti gli spazi pubblici e privati di uso pub-	
	blico compreso i relativi sottoservizi, in conformità a quan-	
	to evidenziato nell'allegato "D".	
	Il soggetto attuatore si impegna alla manutenzione e gestione	
	di tutto il sistema di laminazione (depressioni potenzialmen-	
	te sondabili e relativi manufatti di immissione e scolo acque	
	meteoriche) in quanto parte integrante della rete di drenaggi	
	acque bianche. Il soggetto attuatore si impegna alla manuten-	
	zione del verde pubblico di competenza comunale in conformità	
	all'allegato "D".	
	Il soggetto attuatore, prima dell'apertura al pubblico della	
	nuova struttura commerciale, per adempiere agli obblighi di	
	manutenzione e gestione e in accordo con ARPA per coordinare	
	ed attivare il raggiungimento degli obiettivi dichiarati per	
	le ACEA (Area commerciale ecologicamente attrezzata), nomina	
	un unico soggetto gestore. Le risorse necessarie sono garan-	
	tite con la fideiussione di cui all'Art. 15, che dovrà rima-	
	nere operante fino a due anni dalla cessione delle aree al	
	Comune di Faenza.	

Art. 9 - Il collaudo delle opere di urbanizzazione sarà eseguito dopo la loro totale ultimazione dall'Ufficio Tecnico Comunale e da tutti gli enti interessati ed avverrà nei modi e nei tempi fissati dal Disciplinare delle Norme di Carattere Generale precedentemente citato. Fino alla data del collaudo e della citata cessione gratuita delle aree pubbliche la ditta lottizzante si impegna ed obbliga per sé e/o propri aventi causa a garantire la manutenzione, l'efficienza e la sicurezza di tutti i servizi pubblici, sollevando l'amministrazione comunale da ogni responsabilità al riguardo. Qualora, trascorrono più di sei mesi dalla data di collaudo senza aver perfezionato l'acquisizione delle aree pubbliche sarà necessaria una verifica dello stato manutentivo delle opere realizzate. Per procedere alla acquisizione dell'area, si precisa che le opere da eseguire a fronte dell'incentivo di cui all'Art. 3, potranno essere collaudate e cedute all'Amministrazione Comunale in tempi diversi rispetto alle opere previste all'interno del sub comparto 1.

Art. 10 - Il lottizzante si impegna per sé e propri aventi causa a riconoscere tutte le servitù, impegni ed obblighi che risultano riportati nelle tavole di progetto e nelle note trasmesse dagli enti erogatori di servizi. Questo adempimento sarà assolto, senza alcun onere per l'Amministrazione Comunale, attraverso la presentazione, prima del collaudo, dei relativi atti trascritti sia a carico delle aree private che

	delle aree pubbliche.	
	Art. 11 - L'importo delle opere pubbliche, private di uso	
	pubblico e private da garantire con fidejussione da realizza-	
	re con le procedure previste dal Codice dei contratti pubbli-	
	ci e funzionali al sub comparto 1 (parcheggio pubblico albe-	
	rato e viabilità principale), ammonta complessivamente ad Eu-	
	ro 4.417.336,00 (quattromilioniquattrocentodiciassettemila-	
	trecentotrentasei virgola zero zero) compresa I.V.A. al 10%	
	(dieci per cento), come risulta dalla Tav. R11 "computo me-	
	trico estimativo opere pubbliche e di uso pubblico" e vistata	
	dal Settore Lavori Pubblici; mentre l'importo delle opere	
	pubbliche relative alla realizzazione della stazione di sol-	
	levamento ammonta complessivamente ad Euro 456.662,38 (quat-	
	trocentocinquantaseimilaseicentosessantadue virgola trentot-	
	to) compresa I.V.A. 10% (dieci per cento) come risulta dalla	
	Tav. R12 "computo metrico estimativo delle opere pubbliche	
	funzionali all'intero comparto (scheda 165); come da progetto	
	redatto da "Hera Imola Faenza srl".	
	Art. 12 - L'importo delle opere pubbliche da realizzare con	
	le procedure previste dal codice dei contratti pubblici a	
	fronte dell'incentivo previsto dalla scheda 165 ammonta com-	
	plexivamente ad Euro 3.397.361,40 (tremilionitrecentonovan-	
	tasettemilatrecentosessantuno virgola quaranta) compresa IVA	
	10% (dieci per cento) come risulta dalla Tav. R13 "Progetto	
	relativo al secondo incentivo lettera C: computo metrico e-	

	stimativo" ritenuto congruo dal Settore Lavori Pubblici del	
	Comune di Faenza. Le parti danno atto che la valutazione eco-	
	nomica riguardante i costi che il soggetto attuatore deve so-	
	stenere per accedere al secondo incentivo lett. C (scheda	
	normativa di PRG n. 165 e Tavola di Piano Particolareggiato	
	R13), attestata congrua dal Settore Lavori Pubblici in data	
	21 ottobre 2010 Prot. n. 40934 dovrà essere sottoposta alla	
	verifica conseguente al risultato dell'appalto ed alle rela-	
	tive fatturazioni. Qualora tale importo a consuntivo risulti	
	inferiore al valore economico di quanto sarebbe costato acce-	
	dere all'incentivo A o B, il soggetto attuatore dovrà proce-	
	dere a versare al Comune tale differenza economica, oppure ad	
	eseguire opere integrative;	
	Art. 13 - A garanzia di tutti gli obblighi assunti e descritti	
	nel presente atto la società "FAENZA ERRE S.R.L." quale	
	garante di tutti gli obblighi di cui alla presente convenzio-	
	ne deposita presso l'Amministrazione Comunale, oltre alla fi-	
	deiussione bancaria di cui all'art. 1, fidejussioni bancarie	
	e/o assicurative a prima e semplice richiesta e con la previ-	
	sione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione	
	del debitore principale, a garanzia del costo integrale delle	
	opere di urbanizzazione e comunque pubbliche:	
	- fidejussione bancaria e/o assicurativa pari ad Euro	
	4.417.336,00 (Euro quattromilioniquattrocentodiciassettemila-	
	trecentotrentasei/00) compresa I.V.A. al 10% (dieci per cen-	

	to) che corrisponde al 100% (cento per cento) delle opere	
	pubbliche, private di uso pubblico e private funzionali al	
	sub-comparto 1, contraddistinta dal n. 6241 rilasciata da CO-	
	FITALIA;	
	- fidejussione bancaria e/o assicurativa pari ad Euro	
	456.662,38 (Euro quattrocentocinquantaseimilaseicentosessan-	
	tadue/38) compreso IVA 10% (dieci per cento) che corrisponde	
	al 100% (cento per cento) delle opere pubbliche (stazione di	
	sollevamento) funzionale a tutti i sub comparti presenti nel-	
	la scheda 165, contraddistinta dal n. 6243 rilasciata da CO-	
	FITALIA;	
	- fidejussione bancaria e/o assicurativa pari ad Euro	
	3.397.361,40 (tremilionitrecentonovantasettemilatrecentoses-	
	santuno virgola quaranta), compresa IVA 10% (dieci per cento)	
	che corrisponde al 100% (cento per cento) delle opere pubbli-	
	che da realizzare a fronte del secondo incentivo lettera C,	
	contraddistinta dal n. 6242 di COFITALIA.	
	Tali fidejussioni, a garanzia di ogni obbligo convenzionale,	
	dovranno rimanere valide ed operanti fino alla data di stipu-	
	lazione degli atti di cessione gratuita all'Amministrazione	
	Comunale delle aree pubbliche.	
	Dette garanzie fideiussorie potranno essere escusse dal Comu-	
	ne di Faenza in caso di mancato assolvimento di ogni impegno	
	di cui agli Artt. 2, 3, 5, 6, 7, 8, in caso di inadempienza	
	dei termini di cui al successivo Art. 14, in caso di esecu-	

	zione di opere non collaudabili, in caso di mancata cessione	
	delle aree ed opere di urbanizzazione e mancato adempimento	
	degli obblighi relativi allo spazio di relazione di uso pub-	
	blico, per il pagamento delle sanzioni di cui al successivo	
	Art. 15 e nel caso di mancato rispetto di ogni ulteriore ob-	
	bligo previsto dal presente atto.	
	Le fidejussioni potranno essere ridotte una sola volta al 50%	
	(cinquanta per cento) dell'importo a seguito della realizza-	
	zione di almeno il 50% (cinquanta per cento) delle opere pre-	
	viste in progetto, da verificare da parte dei competenti uf-	
	fici comunali.	
	Art. 14 - L'attuazione del presente progetto urbanistico	
	dovrà avvenire nel rispetto delle modalità previste dal Piano	
	Particolareggiato, che avrà validità di 10 (dieci) anni a	
	partire dalla data di trascrizione della presente Convenzione	
	e nel rispetto dei tempi meglio definiti nel seguito:	
	a) entro 15 (quindici) giorni dalla trascrizione della pre-	
	sente convenzione, dovrà essere presentata in Comune la ri-	
	chiesta di Permesso di Costruire relativo alle opere di urba-	
	nizzazione del Piano Particolareggiato; il soggetto attuatore	
	si impegna a ritirare i Permessi di Costruire delle opere di	
	urbanizzazione primaria e degli edifici all'interno dei lotti	
	n. 1 e 3 (primo stralcio) con conseguente pagamento degli o-	
	neri urbanistici, dopo il rilascio della notifica di ritiro	
	emessa dal Comune di Faenza;	

	b) le agibilità parziali degli 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. 9 del D.P.R. 447/98 e successive modifiche, nel rispetto delle prescrizioni da dichiarare nel collaudo e a condizione che tutte le opere di urbanizzazione siano 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 i fruitori/abitanti che per gli operatori dei cantieri: a tal fine il soggetto attuatore e i suoi aventi causa dovranno adottare in ogni momento tutti gli accorgimenti e le cautele necessarie fino al completamento delle opere di urbanizzazione.	
	Inoltre, sono a totale carico del lottizzante le responsabilità e gli oneri, di qualsiasi natura e specie, senza che il soggetto attuatore possa trarre argomento per avanzare richieste di indennizzo di qualsiasi natura e specie al Comune di Faenza; il lottizzante si impegna comunque a tenere indenne il Comune di Faenza da qualsiasi richiesta anche di terzi: per gli obblighi di cui al presente punto, il lottizzante si impegna a dotarsi di idonea polizza assicurativa;	
	c) il lottizzante, durante tutta la durata dei lavori, fino alla cessione delle aree sopra citate completate in ogni par-	

te e collaudate, si impegna ed obbliga:

- 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 ser-

vizi pubblici della opportuna segnaletica e di ogni altro di-

spositivo o accorgimento per la fruibilità dell'area in con-

dizioni di completa sicurezza;

- a regolare convenientemente l'accesso all'area e la circo-

lazione interna;

- a garantire l'illuminazione e l'accessibilità di tutti i

percorsi e degli spazi comunque fruibili dalle persone.

d) le opere di urbanizzazione dovranno essere completate en-

tro i termini di validità del relativo permesso di costruire,

in ogni caso, prima dell'agibilità dell'ultimo edificio rea-

lizzato nel comparto, tutte le opere di urbanizzazione do-

vranno essere completamente finite e collaudate e dovranno

essere perfezionati i relativi atti di cessione gratuita al

Comune; gli edifici dovranno essere completati in termini di

validità del Piano Particolareggiato.

Art. 15 - Ferme restando le sanzioni previste dalla Legge

47/85 e successive modifiche ed integrazioni, per ogni altra

inosservanza a quanto riportato nella presente convenzione,

la società "FAENZA ERRE S.R.L.", come sopra rappresentata,

garantisce con le fidejussioni bancarie e/o assicurative di

cui all'Art. 13 al Comune di Faenza esclusivamente a titolo

	di penale, una somma pari al 10% (dieci per cento) del loro	
	importo complessivo.	
	Dette garanzie fideiussorie nei limiti del 10% (dieci per	
	cento) dell'importo complessivo, dovranno rimanere valide ed	
	operanti fino a due anni dopo la data di stipulazione	
	dell'atto di cessione gratuita delle aree pubbliche e potran-	
	no essere escusse dal Comune di Faenza nei seguenti casi (la	
	percentuale è riferita all'importo dei lavori garantiti dalle	
	fidejussioni di cui all'Art. 13):	
	- 3% (tre per cento) per mancata o errata esecuzione delle o-	
	pere previste dall'Art. 2;	
	- 3% (tre per cento) per mancata o errata esecuzione delle o-	
	pere viste dall'Art. 3;	
	- 5% (cinque per cento) per mancata cessione delle aree ed o-	
	pere di urbanizzazione o errata esecuzione delle opere di cui	
	agli art. 5, 6, 7, entro 6 (sei) mesi dalla richiesta del	
	Comune;	
	- 3% (tre per cento) per mancato rispetto degli obblighi di	
	cui all'Art. 8 e art. 9;	
	- 3% (tre per cento) per mancato rispetto dei tempi ed obbli-	
	ghi di cui all'Art. 14.	
	Art. 16 - Negli atti di trasferimento di proprietà delle aree	
	dovrà essere espressamente richiamata, a farne parte inte-	
	grante, la presente Convenzione e pertanto le sue prescrizio-	
	ni dovranno espressamente essere trascritte presso i Registri	

Immobiliari.

Art. 17 - Ogni spesa relativa al presente atto, come ogni altra incombenza fiscale, se ed in quanto dovuta, sono a totale carico del lottizzante.

Art. 18 - Il presente atto impegna immediatamente la ditta concessionaria verso il Comune di Faenza e verrà registrato e trascritto a spese della società "FAENZA ERRE S.R.L.".

Faenza, 20 dicembre 2010.

F.to: Ennio Nonni

Lamberto Poggi

Roberto Bertozzini

Goni Mario

Goni Matteo

<<<<<<>>>>

Repertorio n. 143.225

Raccolta n. 16.832

AUTENTICA DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Dott. MASSIMO GARGIULO, Notaio iscritto al Ruolo del Distretto di Ravenna, residente con studio in Faenza alla via Naviglio n. 14

CERTIFICO

che, senza l'assistenza di testimoni non avendone le parti richiesta la presenza, è stata da me Notaio data lettura della scrittura privata alle parti e sono state apposte in mia presenza, in calce ed a margine degli altri fogli, nonchè su-

	gli allegati "A", "B", "C", "D", "E" e "F", le precedenti	
	firme delle seguenti persone della cui identità personale io	
	Notaio sono certo:	
	NONNI ENNIO, nato a Faenza il 28 settembre 1954, in qualità	
	di Dirigente del Settore Territorio del "COMUNE DI FAENZA"	
	con sede in Faenza alla piazza del Popolo n. 31, codice fi-	
	scale 00357850395, domiciliato per la carica presso la sede	
	Municipale, autorizzato a questo atto in virtù dei poteri at-	
	tribuitigli dallo Statuto del Comune e come tale in rappre-	
	sentanza del Comune di Faenza in nome e per conto dell'Ente	
	stesso, come da incarico conferito con Decreto del Sindaco	
	(ai sensi dell'Art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000) ed in attua-	
	zione di Delibera del Consiglio Comunale in data 15 novembre	
	2010 verbale n. 270;	
	LAMBERTO POGGI, nato a Genova il 24 aprile 1955 e BERTOZZINI	
	ROBERTO, nato a Fano il 22 dicembre 1965, in qualità di Ammi-	
	nistratori e legali rappresentanti della società "FAENZA ERRE	
	S.R.L." con sede in Roma al Lungotevere Flaminio n. 78, codi-	
	ce fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle	
	Imprese di Roma 09939171006, capitale sociale Euro 100.000,00	
	(centomila virgola zero zero) interamente versato, domicilia-	
	ti per la carica presso la sede sociale, società che inter-	
	viene al presente atto sia in proprio sia in qualità di man-	
	dataria della società "IPA S.R.L." con sede in Brisighella	
	alla via Matteotti n. 13, codice fiscale e numero di iscri-	

zione nel Registro delle Imprese di Ravenna 01473730396, ca-

pitale sociale Euro 99.900,00 (novantanovemilanovecento vir-

gola zero zero) interamente versato, autorizzata in virtù di

mandato per scrittura privata autenticata nell'ultima firma

da me Notaio in data 12 novembre 2010, rep. 142.907/16.623,

registrato a Faenza il 18 novembre 2010 al n. 3139 serie 1T;

GONI MARIO, nato a Faenza il 2 gennaio 1950, con domicilio

anche fiscale in Faenza alla via Bisaura n. 12, codice fisca-

le GNO MRA 50A02 D458K

GONI MATTEO, nato a Faenza il 9 gennaio 1947, con domicilio

anche fiscale in Faenza alla via Bisaura n. 14, codice fisca-

le GNO MTT 47A09 D458C

Le parti mi hanno dispensato dalla lettura degli allegati.

Faenza, via Zanelli n. 4, 20 (venti) dicembre 2010 (duemila-

dieci).

Sottoscritto alle ore dodici e minuti quarantacinque.

F.to: Massimo Gargiulo Notaio

DISCIPLINARE PER REALIZZAZIONE, GESTIONE E MANUTENZIONE DELLE OPERE RELATIVE AL NUOVO SVINCOLO A ROTATORIA SULLA S.P. N. 7 “SAN SILVESTRO FELISIO” (GIA’ VIA PANA) IN CORRISPONDENZA DELL’INNESTO CON LA STRADA COMUNALE “VIA BISAURO”, ALLA p.k. 3+550, IN COMUNE DI FAENZA NELL’AMBITO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO SCHEDA N. 165 “AREA CASSANIGO (S. ANDREA)” SUB COMPARTO 1.

ENTI PROPRIETARI:

- S.P. n. 7 “San Silvestro Felisio” tracciato esistente: **Provincia di Ravenna**
- Via Bisaura tracciato esistente: **Comune di Faenza**
- sedime ampliamenti; **Comune di Faenza, Faenza Erre S.p.A.** Via Lungotevere Flaminio n. 78 00196 Roma, **IPA srl** Via Matteotti n. 13 Brisighella (RA)

SOGGETTO ATTUATORE: **Faenza Erre S.p.A.**
Via Lungotevere Flaminio n. 78 00196 Roma

IMPRESA APPALTATRICE: **Granelli Costruzioni srl**
Salsomaggiore Terme (PR) Via Scipione Boffalora n. 82/a

PREMESSO CHE

A- La Provincia di Ravenna ha rilasciato con Prot. n. 34412 del 31/03/2010 al Comune di Faenza il “**parere preventivo in merito alle opere fuori comparto nell’ambito del Piano particolareggiato scheda n. 165 “Area Cassanigo” sub 1, consistenti in un nuovo svincolo a rotatoria sulla S.P. n. 7 “San Silvestro Felisio” in corrispondenza dell’innesto con la strada comunale “Via Bisaura” alla p.k. 3+550, in Comune di Faenza”** e con Prot. 88551 del 03/11/2010 “**Piano Particolareggiato di iniziativa privata in variante al PRG (Ambito 10 “Rotonda Via Pana” del PSC) Parere preventivo in merito ad opere infrastrutturali ad integrazione del parere di cui al PG 34412/2010 relativo alle opere fuori comparto nell’ambito del Piano Particolareggiato scheda 165 “Area Via Cassanigo” sub 1, consistenti in un nuovo svincolo a rotatoria sulla S.P. n. 7 “San Silvestro Felisio” in corrispondenza**

dell'innesto con la strada comunale Via Bisaura, alla p.k. 3+550, in Comune di Faenza

- B- che il Comune di Faenza ha rilasciato alla Società Faenza Erre S.p.A. il Permesso di Costruire n. 47 del 18/05/11 per **Esecuzione delle opere relative al Piano Particolareggiato di iniziativa privata scheda 165 Area Via Cassanigo (S. Andrea) sub comparto 2:**
- **opere di urbanizzazione primaria;**
 - **opere di cui al Secondo Incentivo lettera C (nuovo ponte di attraversamento autostradale e rotatoria su Via Pana);**
 - **area privata di relazione di uso pubblico non conteggiata come standard.**
- C- che la società Faenza Erre S.p.A. in virtù del P.d.C. sopra descritto realizzerà come Soggetto Attuatore le opere relative al nuovo svincolo a rotatoria sulla S.P. n. 7 “San Silvestro Felisio” alla p.k. 3+550 affidando i lavori all’Impresa Granelli Costruzioni srl con sede in Salsomaggiore Terme (PR) Via Scipione Boffalora n. 82/a sotto la direzione lavori di ENSER srl Società di Ingegneria Ing. Merli Maurizio, Faenza, V.le Baccarini n. 29 (anche progettista dell’opera stradale in oggetto);
- D- che lo svincolo a rotatoria in oggetto occupa in parte la proprietà provinciale (tracciato esistente della Via Pana) in parte la proprietà comunale (tracciato esistente Via Bisaura compreso isole spartitraffico), con sedime di ampliamento sulle proprietà “Faenza Erre S.p.A.”, “IPA srl” e Comune di Faenza;
- E- che le Società “Faenza Erre S.p.A.”, “IPA srl” hanno sottoscritto l’impegno e l’obbligo alla cessione gratuita delle suddette aree al Comune di Faenza, successivamente alla avvenuta approvazione del collaudo (Convenzione Urbanistica Notaio Gargiulo Dott. Massimo registrata a Faenza il 23/12/2010 al n. 3682 e trascritta a Ravenna il 27/12/2010 Reg. Part. 14631);
- F- che tale opera viaria si inserisce integralmente nel contesto della viabilità ordinaria provinciale e la Provincia di Ravenna dovrà assicurare una gestione completa e unitaria del predetto assetto viario;

Tutto ciò premesso con il presente disciplinare si stabilisce:

Art. 1 Prima dell’inizio dei lavori dovrà essere formalizzato tra la Provincia di Ravenna, il Comune di Faenza ed il Soggetto Attuatore e/o chi per esso, un apposito verbale di consegna delle aree interessate dal nuovo svincolo a rotatoria, nel quale la Provincia di Ravenna autorizza il Comune di Faenza ed il Soggetto Attuatore ad occupare le aree di proprietà senza onere alcuno, per eseguire i lavori in oggetto. Ogni

responsabilità derivante dalla realizzazione delle opere anche per eventuali responsabilità civile verso terzi per danni a cose e/o persone, è a totale carico del Soggetto Attuatore il quale si impegna a mantenere totalmente indenne il Comune di Faenza da qualsiasi richiesta anche risarcitoria. Il Soggetto Attuatore si impegna altresì, a riconoscere tutte le servitù, e a garantire il passaggio sulla provinciale in condizioni di sicurezza al fine di mantenere in essere l'efficienza dei collegamenti secondo la gestione del cantiere di cui si allega schema di intervento.

- Art. 2** Il Comune di Faenza comunicherà all'Amministrazione Provinciale la fine dei lavori, allegando un certificato di ultimazione dei lavori e regolare esecuzione rilasciato dal Soggetto Attuatore unitamente al Direttore dei Lavori dell'Impresa esecutrice, al fine di aprire l'intero svincolo a rotatoria anche prima del rilascio del collaudo definitivo e della cessione formale delle aree private identificate nella planimetria allegata;
- Art. 3** A seguito della comunicazione del Comune di Faenza, la Provincia di Ravenna eseguirà una verifica tecnica in loco con la presenza di tecnici incaricati dal Comune, rilasciandone relativo verbale che accerti la corretta esecuzione delle opere nel rispetto del progetto esecutivo allegato alla presente convenzione, ed autorizzi l'apertura dello svincolo a rotatoria al pubblico transito.
- Art. 4** Fino al definitivo collaudo ed alla formale cessione delle aree e delle opere pubbliche, relative allo svincolo a rotatoria sulla S.P. n. 7 "San Silvestro Felisio" alla p.k. 3+550, il Soggetto Attuatore (Faenza Erre S.p.A.) ne garantirà la manutenzione ordinaria e straordinaria sia della pavimentazione stradale e pertinenze sia per la segnaletica per garantire la viabilità in condizioni di completa sicurezza. Ogni responsabilità di qualsiasi natura e specie sono a totale carico del Soggetto Attuatore che si impegna a tenere indenne il Comune di Faenza e la Provincia di Ravenna da qualsiasi richiesta anche di terzi. Rimane a carico della Provincia di Ravenna lo sgombero della neve e lo spargimento di sale in caso di gelate.
- Art. 5** Ad avvenuto collaudo ed ad avvenuta formalizzazione della cessione delle aree private interessate dall'intervento, il Comune di Faenza consegnerà formalmente il predetto svincolo alla Provincia di Ravenna, allegando con le planimetrie catastali ed ogni altro documento necessario tale da individuare le singole aree da assoggettare al pubblico demanio. Le Amministrazioni si riservano inoltre di definire in tale momento le rispettive competenze in termini di manutenzione che in via esemplificativa e non esaustiva si potranno ripartire come specificato nel seguente articolo 7.
- Art. 6** a) La Provincia di Ravenna si impegna ad acquisire le aree del sedime stradale e delle relative pertinenze dell'anello della rotatoria e delle corsie di ingresso ed

uscita dalla provinciale; pertanto a far data dal verbale di presa in consegna delle opere, alla Provincia di Ravenna faranno capo tutti gli oneri manutentori e gestionali dello svincolo a rotatoria e relative pertinenze.

- b) Il Comune di Faenza si impegna a mantenere la competenza sulle aree di sedime dello svincolo di accesso all'insediamento commerciale, sul lato destro della provinciale "San Silvestro Felisio", compresa l'aiuola spartitraffico a verde e l'intero percorso della pista ciclabile e relative pertinenze e opere accessorie.
- c) L'area circolare interna alla rotatoria, come pure le isole spartitraffico triangolari di ingresso ed uscita alla rotatoria stessa nella direttrice principale della viabilità provinciale, saranno acquisite dalla Provincia di Ravenna, mentre la manutenzione ordinaria e straordinaria, compresa la gestione e i consumi dell'impianto di irrigazione, sarà di competenza del Comune di Faenza.
- d) L'impianto di pubblica illuminazione dello svincolo a rotatoria e dei raccordi sulla strada provinciale saranno acquisiti in proprietà alla Provincia di Ravenna a cui competeranno gli oneri derivanti dalla manutenzione straordinaria degli stessi, mentre la manutenzione ordinaria oltre ai consumi di energia elettrica e alle spese di gestione e funzionamento, resteranno a carico del Comune di Faenza.

Art. 7 Il presente disciplinare avrà durata indeterminata e comunque pari a quella dell'esercizio delle strade pubbliche al cui servizio sono poste le opere disciplinate dalla presente.

Art. 8 Per qualsiasi controversia connessa alla validità, interpretazione e/o esecuzione del presente disciplinare, sarà competente esclusivamente il Foro di Ravenna.

Art. 9 Per quanto non espressamente previsto si fa riferimento alle disposizioni legislative e regolamentari in materia.

Comune di Faenza _____

Provincia di Ravenna _____

Soggetto Attuatore _____