

MOD 05

BOZZA

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

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

(ai fini ed effetti dell'Art. 28 bis del DPR 380/01 e s.m.i. – ex Art. 18 LR 47/78,
Art. 31 LR 20/2000 e s.m.i.)

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

- “COMUNE DI FAENZA” con sede in Faenza (RA) alla Piazza del Popolo n. 31, Codice Fiscale e Partita IVA 00357850395, in persona di LUCIO ANGELINI, in qualità di DIRIGENTE del Settore Territorio, domiciliato per la carica presso la sede di Faenza, in Via Zanelli n. 4, autorizzato a questo atto in nome e per conto dell'Ente stesso come da incarico conferito con Decreto del Presidente dell'Unione della Romagna Faentina n. 27/2019 (ai sensi dell'Art. 107 del D.Lgs n. 267/2000);

e

- “**CO.ABI – CONSORZIO COMPrensORIALE COOPERATIVE DI ABITAZIONE – SOCIETÀ COOPERATIVA**” con sede in Faenza alla via Camillo Benso Conte di Cavour n. 30, Codice Fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Ravenna 81008850398, partita IVA 00652410390, iscritta all'Albo delle Cooperative a mutualità prevalente con il n. A128924, in persona di RIVOLA PIER ANTONIO, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società, domiciliato per la carica presso la sede sociale, autorizzato a questo atto in virtù di delibera del Consiglio di Amministrazione in data 22/04/2021;
- “LA TUA CASA S.R.L.” con sede in Faenza, via Soldata 18, C.F./P.IVA 02629430394 in persona di ZAMA MASSIMO, in qualità di Amministratore Unico della società, domiciliato per la carica presso la sede sociale;

che d'ora in poi saranno nominati come “**SOGGETTI PROPONENTI**”

PREMESSO

- a) che a seguito della pubblicazione della Deliberazione C.URF n. 8 del 30/01/2019 avente ad oggetto “Invito alla presentazione di proposte costituenti manifestazione di interesse ai sensi dell'Art. 4 L.R. 24/2017 la COABI ha presentato in data 18/05/2019 con Prot. 35562 del 20.05.2019 una propria proposta di intervento per dare immediata attuazione a parte delle previsioni del PSC riferite all'Ambito 04 – Fiume Lamone – Via Firenze – “Area Ghilana” su parte del terreno di proprietà definendo una superficie territoriale di intervento pari a circa mq. 7.130,00. La superficie fondiaria pari a circa mq 3.912,00 prevede una S.U.L. residenziale massima complessiva (pubblica e privata) pari a mq. 1.711,00 in linea con le indicazioni del

PSC che definisce un indice edificatorio rapportato alla superficie territoriale coinvolta. Con riferimento alla cessione all'Amministrazione Comunale della quota del 20% della Superficie Fondiaria all'interno dell'area di intervento quale concorso all'attuazione di politiche per l'offerta abitativa sociale, la società COABI aveva avanzato proposta di una cessione "a distanza" di uguale valore, da definirsi in sede di Accordo Operativo ma che in seguito ad accordi con la P.A. ha declinato nella monetizzazione del valore della quota di terreno che si sarebbe dovuta cedere all'interno dell'area di intervento (formalmente certificata da apposita perizia di stima allegata al presente Accordo Operativo) o in alternativa nella realizzazione di interventi di rigenerazione/riqualificazione per un valore di pari importo su edifici ERS/ERP di proprietà comunale esistenti, con relative garanzie circa l'ottenimento delle agibilità dei locali oggetto di riqualificazione.

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

- allargamento della sede stradale della Via Firenze nel tratto compreso tra l'incrocio con la Via Firenze stessa e il nuovo parcheggio pubblico da realizzarsi, per una lunghezza di circa ml 135, con adeguamento della sezione stradale e dotazione di marciapiede pubblico in fregio ai lotti di nuova costruzione;
- realizzazione del nuovo collegamento ciclabile tra la ciclopedonale su Via Firenze e la Via Orto Caporal;
- Realizzazione di interventi fuori dal comparto, in particolare di miglioramento della fruibilità del parco Fluviale sul fiume Lamone.

- b) che il comparto descritto alla precedente lettera a) risulta destinato dal vigente PSC in "Ambito di nuova previsione insediamenti prevalentemente residenziali" ed inserito all'interno del perimetro dell'Ambito 04 – Fiume Lamone – Via Firenze – "Area Ghilana", evidenziato con perimetro rosso nella planimetria allegata, inoltre il RUE vigente identifica tale area come "Ambiti sottoposti a POC" di cui all'Art. 32.5 delle N.d.A.;
- c) che la proposta di intervento prevedeva una pista ciclabile e in seguito a una precisa richiesta dell'amministrazione è stato aggiunto il collegamento della ciclabile a via Orto Caporal, per permettere un anello ciclopedonale a servizio del quartiere. Tale collegamento, condiviso dai SOGGETTI PROPONENTI per sue finalità di interesse pubblico, richiede la messa a disposizione, con acquisizione a carico dei SOGGETTI PROPONENTI, di una porzione di terreno della fondazione Bertoni, nella disponibilità della stessa amministrazione in quanto il Sindaco di Faenza ne è il Presidente.
- d) che la proposta di intervento di cui alla precedente lettera a) è stata selezionata ed approvata con atto C.URF n. 2 del 28/02/2020 autorizzando in tal modo la presentazione del relativo Accordo Operativo condizionando l'approvazione dell'intervento all'emendamento n.1 approvato nel Consiglio Comunale del 28.02.2020 che recita testualmente: " Relativamente alle opere da realizzarsi per garantire l'interesse pubblico, si indica di intervenire quota parte

sulla previsione della scheda di PSC relativa alla progettazione e realizzazione del Parco Fluviale e dei relativi interventi funzionali a questo tra cui:

- passerella ciclo-pedonale che congiunga l'argine del fiume lato Orto Bertoni – parco Baden Powell con l'argine di via Sarna;
- procedere alla realizzazione del Parco Fluviale nell'ansa del fiume o diversamente alla sistemazione, per una più facile ed intuitiva fruizione, di entrambi gli argini del fiume Lamone nel tratto compreso tra il Ponte delle Grazie e la futura passerella di collegamento.

- e) che la società "CO.ABI" e/o suoi aventi causa, in virtù del contratto preliminare in data 30/10/2019 registrato a Faenza il 05/11/2019 al n. 3504 serie 1T e trascritto a Ravenna in data 05/11/2019 al n. 21085 RG. al n. 14254R.P. ha promesso di acquistare, unitamente alla Società "LA TUA CASA S.R.L." di Faenza, dalla sig.ra Bubani Laura il terreno con soprastanti fabbricati ubicati in Faenza, Via Firenze che, insieme alla viabilità pubblica esistente, determina il comparto di progetto, tratteggiato con linea rossa. L'area privata risultava censita al NCT del Comune di Faenza al Foglio n. 171 Mappale n. 303 parte della superficie di circa mq 6.580 catastali; e che in data 30/06/2021 in virtù del contratto di compravendita registrato a Faenza il 05/07/2021 al n. 2473 serie 1T e trascritto a Ravenna in data 05/07/2021 al n. 14118 R.G., al n. 9759 Reg. Part. Il terreno con i soprastanti fabbricati è stato acquistato, a seguito di nuovo frazionamento, disgiuntamente dalla Coop.va CO.ABI. E dalla Società "La tua casa" rimanendo nella proprietà della Signora Bubani Laura e oggetto, comunque, del precedente contratto preliminare di cui sopra, l'area determinante il comparto di progetto censita al NCT del Comune di Faenza al Fg. 171 mappale 357 della superficie catastale di mq 6222, superficie reale di mq 7130.
- f) che i SOGGETTI ATTUATORI realizzeranno direttamente le opere di urbanizzazione primaria con le modalità previste dal Dlgs 50/2016 e seguenti con specifica procedura determinata dal tipo di intervento secondo il progetto e la documentazione facente parte integrante e sostanziale della presente convenzione e rispettando i regolamenti comunali e sovra comunali vigenti in materia urbanistico-edilizia.
- g) che i SOGGETTI ATTUATORI sono venuti nella determinazione di presentare attraverso la pratica edilizia Prot. N. 3961 del 18.01.2021 il presente Accordo Operativo (A.O.) allo scopo di definire nel dettaglio l'assetto urbanistico degli spazi pubblici e privati a destinazione residenziale, comprese tutte le infrastrutture strategiche a servizio della collettività proposte in sede di Manifestazione di Interesse descritta alle precedenti lettere a) e b);
- h) che il progetto di Accordo Operativo Prot. n. 3961 del 18.01.2021 descritto alla precedente lettera g) è corredato dai seguenti elaborati in tabella:

ACCORDO OPERATIVO AMBITO 04 FIUME LAMONE VIA FIRENZA - AREA GHILANA		
<i>Elenco elaborati di progetto</i>	Prot.	Data
DET. DIRIG. 9202023 CON NOTE NUMERATE + INFORMATIVA	.....	.....
DOC 01 RELAZIONE TECNICA INTEGRATA	.....	.....
DOC 02 RELAZIONE VERDE LOTT. GHILANA	.....	.....
DOC 03 RELAZIONE PARCO FLUVIALE	.....	.....
DOC 04 RELAZIONE GEOLOGICO - SISMICA - INVARIANZA IDRAULICA	78728	01.10.2021
DOC 05 VALSAT DELL'ACCORDO OPERATIVO	78728	01.10.2021
DOC 06 SINTESI NON TECNICA DELLA VALSAT	78728	01.10.2021
DOC 07 VERIFICA PREVISIONALE DI CLIMA E IMPATTO ACUSTICO	78728	01.10.2021
DOC. 08 CABINA GUERRINI - DICH. SOST. ATTO DI NOTORIO_24.07.2021 E-DISTRIBUZIONE	78728	01.10.2021
DOC. 09 ATTI NOTORI E PROCURE	78728	01.10.2021
DOC 10 NTA	.....	.....
MOD. 01 PRESENTAZIONE E RICHIESTA DI DEPOSITO DELL'A.O.	81373	11.10.2021
MOD. 02 DOCUMENTI COSTITUTIVI DELLA PROPOSTA DI A.O.	81373	11.10.2021
MOD. 03 SCHEDA DATI	81373	11.10.2021
MOD. 05 SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA	.....	.....
MOD. 06 ELENCO DEI PARERI PREVISTI PER L'APPROVAZIONE DEGLI A.O.	81373	11.10.2021
FILE DWG 2021.09.30 SCHEMA DI ASSETTO TERRITORIALE E PERIMETRO DI COMPARTO	78727	01.10.2021
ALL. 01 - PROCURA SPECIALE COABI	3961	18.01.2021
ALL. 02 - FOTOCOPIA DOCUMENTI DI IDENTITA' DEL FIRMATARIO	3961	18.01.2021
ALL 03 - ATTESTAZIONE DEL VERSAMENTO DEI DIRITTI DI SEGRETERIA	78728	01.10.2021
ALL 04 - ASSOLVIMENTO BOLLI	78728	01.10.2021
TAV.01_INQUADRAMENTO_URBANISTICO_2023.08.30	.....	.....
TAV.02_STATO_DI_FATTO_2023.08.30	.....	.....
TAV.03_STERRI_RIPORTI_2023.08.30	.....	.....
TAV.04_VIABILITA'_VERDE_L.13_2023.08.30	.....	.....
TAV.05.1_ENEL_TIM_2023.08.30	.....	.....
TAV.05.2_ILL_PUBBL_FIBRA_2023.08.30	.....	.....
TAV.05.3_RETI_ACQUA_GAS_2023.08.30	.....	.....
TAV.05.4_FOGNA_BeN_2023.08.30	.....	.....
TAV.06.1_PROG_LOTTI_2023.08.30	.....	.....
TAV.06.2_TIPOLOGIE_EDIFICI_2023.08.30 + APPUNTI PER CQAP	.....	.....
TAV.07.1_PERCORSO_NATURALISTICO_2023.08.30	.....	.....
TAV.07.2_PERCORSO_NATURALISTICO_2023.08.30	.....	.....
TAV.07.3_PERCORSO_NATURALISTICO_2023.08.30	.....	.....
TAV.08_FATTIBILITA'_STRADA_ORTO_B_2023.08.30	.....	.....

i) che il progetto di Accordo Operativo Prot. n. 3961 del 18.01.2021 di cui alla precedente lettera g) è stato sottoposto al parere dei seguenti organi ed enti per quanto di competenze:

1. CUAV – parere sulla sostenibilità ambientale e territoriale
2. Hera Spa – Reti fognatura
3. Italgas – rete gas metano
4. Hera Spa –Acquedotto distribuzione
5. Hera Spa parere in merito al servizio raccolta rifiuti
6. Enel distribuzione - parere sulle infrastrutture per distribuzione energia elettrica
7. Tim Spa - parere sulle infrastrutture per reti di telecomunicazioni

8. ARPAE ST – Acustica
9. ARPAE SAC – Valsat
10. AUSL – parere di competenza ai sensi dell'art. 5 L.R. 20/2020
11. Tavolo Tecnico Intersettoriale Politiche Com. per la sicurezza urbana Comune di Faenza
12. Comune di Faenza – Settore Affari Generali – Visto e numerazioni civica
13. Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio
14. Comune di Faenza – Settore Lavori Pubblici

CONSIDERATO

- j) con Atto C.URF n. 2 del 28/02/2020 avente per oggetto “Manifestazioni di interesse ai sensi art. 4 LR 24/2017. Selezione delle proposte. approvazione” è stata espressa la volontà di dare immediata attuazione, ai sensi del comma 1 del citato articolo 4 LR 24/2017, selezionando le manifestazioni di interesse pervenute e meritevoli di essere approfondite nell'ambito di successivi Accordi Operativi, fra le quali rientra la proposta di Accordo Operativo di cui all'oggetto;
- k) che l'URF a mezzo PEC – prot. 18481 del 05.03.2020 – ha trasmesso ai proponenti Atto C.URF n. 2/2020 per APPROVAZIONE della selezione delle proposte di interesse, tra le quali l proposta denominata “Area Ghilana via Firenze, Ambito n. 04 del PSC” di Faenza ed indicando che entro sei mesi dalla selezione della proposta di interesse da parte del Consiglio URF doveva essere presentata in forma completa la proposta di Accordo Operativo;
- l) che con Atto 45 del 13.11.2020 denominato “Proroghe tempistiche dei procedimenti inerenti alla presentazione di accordi operativi e la stipula delle convenzioni di permessi di costruire. Approvazione” il competente Consiglio URF ha espresso la volontà di ridefinire le tempistiche dei procedimenti interessati dalla presentazione di proposte di Accordi Operativi individuando come nuovo termine il 15 gennaio 2021, differendo di 2 mesi le tempistiche precedentemente stabilite con Atto C.URF n. 2/2020 e che sono state già oggetto di applicazione automatica della proroga stabilita (dal 28 febbraio al 15 maggio) dai decreti nazionali a seguito dell'emergenza Covid;
- m) che in data 18.01.2021 prot. 3961 – è stata trasmessa a mezzo PEC la “Proposta di Accordo Operativo ex art. 4 LR 24/2017 inerente l'”Area Ghilana via Firenze, Ambito n. 04 del PSC” di Faenza, e che tale documentazione è stata tempestivamente pubblicata sul sito istituzionale;
- n) che con atto di consiglio URF n.29 del 29.07.2021, è stata deliberata “l'interpretazione autentica dei PSC redatti in forma associata, circa la possibilità di attuare per sub-aree gli ambiti di espansione soggetti a POC”.
- o) che l'URF a mezzo PEC – prot--- del --- - ha trasmesso ai proponenti la Determinazione di conclusione motivata della Conferenza di Servizi indetta in forma semplificata e in modalità asincrona ai sensi dell'art. 14, comma 1, L.241/1990 delle strutture interne dell'URF inerente alla proposta;

- p) che con Delibera di Giunta dell'URF – prot- ---- del ----- - è stata depositata istanza di Accordo Operativo ai sensi art. 4 e 38 LR 24/2017;
- q) che l'URF a mezzo PEC – prot. ---- del ---- - ha trasmesso al proponente la Determinazione di conclusione motivata dalla Conferenza di Servizi indetta in forma semplificata e in modalità asincrona ai sensi dell'art. 14, comma 1, L241/1990 delle Strutture Esterne e/o Enti inerenti la proposta di Accordo operativo ex art. 4 e 38 LR 24/2017 l'Area Ghilana via Firenze, Ambito n. 04 del PSC
- r) che l'URF a mezzo PEC – prot---- del --- - ha trasmesso al proponente Parere del Comitato Urbanistico Provinciale - prot – del---;
- s) che l'intervento in oggetto è stato progettato in conformità sia all'Atto C.URF n.8 del 30.01.2019 avente per oggetto: "Invito alla presentazione di proposte costituenti manifestazioni d'interesse ai sensi dell'art. 4 dell L.R. n. 24 del 21,12,2017 – Schema di avviso pubblico. Approvazione" corredato da "Criteri per la selezione e valutazione delle manifestazioni d'interesse dei privati da attuare con accordi operativi" sia alla Scheda di valutazione d'Ambito n. 04 del Comune di Faenza facente parte dell'elaborato di Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (VALSAT)
- t) che con riferimento alla quota del 20% della Superficie Fondiaria interna all'area di intervento da cedere all'Amministrazione Comunale quale concorso all'attuazione delle politiche per l'offerta abitativa sociale i SOGGETTI ATTUATORI hanno perfezionato il proprio impegno con interventi di riqualificazione immobili Comunali consistente nella realizzazione di opere di rigenerazione/riqualificazione su immobili ERS/ERP di proprietà dell'Amministrazione Comunale che la stessa indicherà ai SOGGETTI ATTUATORI per un valore di pari importo, opportunamente corredate da garanzie fideiussorie circa la fattiva esecuzione delle opere e l'ottenimento delle agibilità dei locali oggetto di riqualificazione. In alternativa potrà essere proposta su richiesta dell'Amministrazione la monetizzazione del valore della quota di terreno che si sarebbe dovuta cedere all'interno dell'area di intervento (formalmente certificata da apposita perizia di stima allegata al presente Accordo Operativo) anche attraverso acquisizione con successiva cessione di unità abitative gradite all'Amministrazione Comunale.
- u) che costituisce parte integrante della presente convenzione la planimetria di progetto allegata, che identifica le caratteristiche del progetto di Accordo Operativo sul comparto, di circa mq. 7.130,00 di St, così definiti:
- a. AREA PRIVATA (lotti residenziali) pari a circa mq. 3.912,00 identificata con perimetro blu.
 - b. AREA PUBBLICA (verde pubblico attrezzato per spazi collettivi, parcheggio alberato, viabilità) pari a circa mq 3.218, identificata con campitura lineare arancio, viola e azzurro, maggiore della quota richiesta dal PSC corrispondente ad 1/3 della Superficie Territoriale; oltre, al suo interno si trova la cabina di proprietà ENEL di circa mq 32.
- v) che sempre con riferimento alla planimetria allegata, vengono identificate le aree di intervento, tutte da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, così definite:

1. REALIZZAZIONE STRADA DENTRO IL COMPARTO (rifacimento dell'attuale con allargamento della sede fino al limite del comparto), – mq 1.612 circa;
 2. REALIZZAZIONE STRADA FUORI IL COMPARTO E PRIMO TRATTO DI CICLABILE – STRALCIO 2 (rifacimento dell'attuale con allargamento della sede fino a 4,5 mt) – mq 278 circa
 3. REALIZZAZIONE DI PISTA CICLABILE, DENTRO IL COMPARTO, dalla via Firenze fino a tutto il comparto, mq 466 circa;
 4. REALIZZAZIONE DI PISTA CICLABILE – STRALCIO 3 FUORI COMPARTO, sull'attuale proprietà della Fondazione Bertoni, mq 88 circa, la cui disponibilità alla cessione, ai fini del collegamento, dovrà essere garantita dall'Amministrazione;
 5. REALIZZAZIONE DI PARCHEGGIO PUBBLICO ALBERATO DENTRO IL COMPARTO, mq 377 circa;
 6. REALIZZAZIONE DI AREE A VERDE PUBBLICO DENTRO IL COMPARTO, mq 763 circa;
 7. INNESTO SU VIA FIRENZE - MESSA IN SICUREZZA ATTRAVERSAMENTI, con interventi sulla segnaletica e sulle aiuole esistenti da concordare con i competenti uffici.
 8. REALIZZAZIONE OPERE SUL PARCO FLUVIALE da eseguirsi sulla base del progetto elaborato dai SOGGETTI PROPONENTI e condiviso con l'Amministrazione Comunale per la valorizzazione e il potenziamento del Parco Fluviale Fiume Lamone come da elaborati allegati Tav. 7.1, 7.2, 7.3 e relativa quantificazione complessiva di € 80.849,00 oltre a IVA.
- w) che le superfici delle aree private nonché quelle di tutte le aree pubbliche come quantificate ai precedenti punti potranno subire lievi modificazioni finalizzate ad un più razionale utilizzo degli impianti, ad una migliore organizzazione degli spazi e definizione delle sagomature dei fossi stradali, senza modificare la presente convenzione. Tali modificazioni potranno essere valutate ed approvate con semplice Permesso di Costruire e/o altro provvedimento amministrativo vigente e potranno prevedere anche limitate variazioni in eccesso o in difetto riferite alla consistenza delle aree pubbliche a seguito del frazionamento finale di dette aree.
- x) che le opere e le aree pubbliche di cui ai precedenti punti da 1 a 8 saranno cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale, senza onere alcuno per la stessa, successivamente all'avvenuta presentazione della fine dei lavori e del relativo documento di collaudo delle opere realizzate. Sarà altresì ceduto gratuitamente all'Amministrazione Comunale in sede di deposito del documento di collaudo delle opere interne all'area di intervento, la quota "a distanza" identificata con le modalità del precedente punto s) concordati con la stessa Amministrazione, e corrispondenti in termini economici al valore del 20% della superficie fondiaria che si sarebbe dovuta cedere all'interno dell'area di intervento.
- y) che le opere riferite all'adeguamento del tratto della Via Firenze previste dal progetto e da realizzarsi in aree di proprietà comunale, andranno formalizzate tra il Settore Lavori Pubblici e la Direzione dei Lavori, prima dell'esecuzione dei lavori, con apposito verbale di consegna delle superfici interessate dagli interventi stessi. Il Comune di Faenza autorizza sin da ora il Soggetto Attuatore ad occupare le aree di proprietà senza onere alcuno, per eseguire le opere di

urbanizzazione previste da progetto e per un razionale utilizzo delle aree adiacenti. Il Soggetto Attuatore si impegna a mantenere indenne il Comune di Faenza da qualsiasi richiesta, anche risarcitoria, derivante dalla realizzazione di tali opere anche per eventuali responsabilità civili verso terzi per danni a cose o a persone. Il Soggetto Attuatore si impegna altresì per sé o proprie aventi causa a riconoscere tutte le servitù, impegni ed obblighi e a garantire il passaggio degli autoveicoli sulla Via Firenze in condizioni di sicurezza al fine di mantenere in essere l'efficienza dei collegamenti.

z) che il presente progetto di Accordo Operativo, rispetto alle potenzialità edificatorie definite nella SCHEDA COMPARTO GHILANA allegata, prevede una certa flessibilità (vd anche art.4 VARIANTI - NTA DOC 10:

Oltre a quanto previsto dall'articolo 14bis della L.R. 23/2004, sono ammesse senza necessità di modifica della Convenzione Urbanistica le seguenti varianti:

1. spostamento della potenzialità, in termini di SUL, da un lotto all'altro, interessando unicamente i lotti in oggetto.
2. riduzione del numero dei lotti attraverso accorpamenti o diverse divisioni.
3. modifiche alla posizione dei passi carrai in funzione delle eventuali modifiche ai lotti.
4. cambio di destinazione d'uso da funzione residenziale (85% SUL) a extraresidenziale (15%SUL).
5. qualora richiesto dai proprietari, per motivazioni legate a un minor consumo di superfici edificabili e di risorse, riduzione dei volumi e delle superfici edificabili rispetto al totale previsto, mantenendo invariati gli oneri dovuti, le opere di interesse pubblico, il completamento dell'intervento nel suo complesso.

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

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

Art. 1- PREMESSE E CONSIDERAZIONI

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

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

2.1 I SOGGETTI ATTUATORI si obbligano ad assumere integralmente a proprio e carico gli oneri relativi alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria riguardanti l'intervento oggetto del presente Accordo Operativo ivi comprese tutte le opere connesse all'adeguamento del tratto della Via Firenze (sia in aree di proprietà sia in area di competenza comunale) che dovranno essere eseguite in base ai dettati e dettagli costruttivi indicati negli elaborati grafici e nei pareri rilasciati dagli enti competenti ed elencati nella premessa, come pure in base alle indicazioni ed alle condizioni riportate nel disciplinare delle norme di carattere generale approvato con Atto C.C. n. 3040/123 del 05/05/1997 che il Soggetto Attuatore dichiara di ben conoscere ed approvare come fosse qui allegato. Tutte le opere di urbanizzazione primaria progettate nel presente accordo Operativo dovranno essere ultimate entro 5 anni dalla data di rilascio del presente Accordo Operativo come indicato nell'atto C.URF n. 2/2020 di approvazione delle proposte di interesse.

2.2 I SOGGETTI ATTUATORI si obbligano a rispettare i regolamenti comunale e sovraordinati vigenti in materia urbanistica-edilizia, con particolare riguardo a quelli attinenti alla realizzazione di opere di urbanizzazione.

2.3 I SOGGETTI ATTUATORI si impegnano a cedere gratuitamente al Comune di Faenza e senza onere alcuno per lo stesso, successivamente alla fine dei lavori ed all' avvenuto deposito del documento di collaudo con successiva sua approvazione da parte del Settore Lavori Pubblici, le aree e le opere di urbanizzazione primaria previste nel presente Accordo Operativo, che con riferimento alla planimetria allegata, risultano essere così definiti:

- REALIZZAZIONE STRADA DENTRO IL COMPARTO (rifacimento dell'attuale con allargamento della sede fino al limite del comparto, – mq 1.612 circa;
- REALIZZAZIONE STRADA FUORI IL COMPARTO E PRIMO TRATTO DI CICLABILE – STRALCIO 2 (rifacimento dell'attuale con allargamento della sede fino a 4,5 mt) – mq 278 circa
- REALIZZAZIONE DI PISTA CICLABILE, DENTRO IL COMPARTO, dalla via Firenze fino a tutto il comparto, mq 466 circa;
- REALIZZAZIONE DI PISTA CICLABILE – STRALCIO 3 FUORI COMPARTO, sull'attuale proprietà della Fondazione Bertoni, mq 88 circa, la cui disponibilità alla cessione, ai fini del collegamento, dovrà essere garantita dall'Amministrazione;
- REALIZZAZIONE DI PARCHEGGIO PUBBLICO ALBERATO DENTRO IL COMPARTO, mq 377 circa;
- REALIZZAZIONE DI AREE A VERDE PUBBLICO DENTRO IL COMPARTO, mq 763 circa;
- INNESTO SU VIA FIRENZE - MESSA IN SICUREZZA ATTRAVERSAMENTI, con interventi sulla segnaletica e sulle aiuole esistenti da concordare con i competenti uffici.
- REALIZZAZIONE OPERE SUL PARCO FLUVIALE da eseguirsi sulla base del progetto elaborato dai SOGGETTI PROPONENTI e condiviso con l'Amministrazione Comunale per la valorizzazione e il potenziamento del Parco Fluviale Fiume Lamone come da elaborati allegati Tav. 7.1, 7.2, 7.3 e relativa quantificazione complessiva di € 80.849,00. oltre a IVA. Viene prevista la possibilità di ultimare, collaudare e cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, le opere pubbliche previste dal presente Accordo Operativo, indipendentemente dall' ultimazione e collaudo di tutte le altre opere pubbliche esterne al comparto comprese le opere sul parco fluviale. In questo caso al perfezionamento dell'atto di cessione verrà previsto lo svincolo della relativa fideiussione a garanzia per l'intero importo di cui al successivo Art. 5.3.

2.4 Fino alla data di cessione di tutte le aree ed opere pubbliche meglio descritto al precedente comma 2.3, e alla realizzazione del 75% degli edifici privati previsti dal progetto e/o succ. varianti, i SOGGETTI ATTUATORI si impegnano a garantire la manutenzione, la sicurezza e l'efficienza di tali aree pubbliche, sollevando l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità al riguardo. Nello specifico i SOGGETTI ATTUATORI durante tutta la durata dei

lavori fino alla cessione delle aree ed opere di urbanizzazione primaria complete in ogni parte e collaudate, si impegnano:

- a provvedere ad ogni necessaria opera di manutenzione della viabilità pubblica di tutti gli altri spazi per servizi pubblici;
- a dotare la via Firenze della opportuna segnaletica concordata con il comando dei vigili urbani e di ogni altro dispositivo o accorgimento per mantenere la fruibilità della strada in condizioni di completa sicurezza;
- a regolare convenientemente l'accesso all'area di intervento e la circolazione interna;
- a garantire l'accessibilità del percorso degli spazi comunque fruibili dagli abitanti;
- a mantenere in maniera decorosa eventuali lotti privati che rimarranno inedificati garantendo lo sfalcio dell'erba, l'assenza di eventuali materiali edili da destinare a discarica ecc....

2.5 Qualora trascorranò piú di tre mesi dall'approvazione del collaudo senza aver perfezionato l'acquisizione delle aree pubbliche per causa imputabile alla parte privata, sarò necessaria una verifica dello stato manutentivo delle opere realizzate con l'eventuale applicazione delle relative penali come definite il successivo Art. 5 comma 5.4. Nel caso di ritardi imputabili alla parte pubblica, la parte privata sarò esonerata da ogni responsabilitò circa lo stato manutentivo delle opere realizzate.

2.6 I SOGGETTI ATTUATORI si impegnano al rispetto delle prestazioni aggiuntive fissato dal PSC per gli ambiti residenziali (Ambiti A12) in merito alla quota del 20% della superficie fondiaria di progetto da cedere all'Amministrazione Comunale quale contributo dell'attuazione di politiche per l'offerta abitativa sociale, mediante (come ammesso dall'assetto normativo vigente come previsto nell'atto C.URF n. 2/2020 di approvazione delle manifestazioni di interesse di cui alla precedente lettera a) la monetizzazione del valore della quota di terreno che si sarebbe dovuta cedere all'interno dell'area di intervento pari a euro 282.665,00 (importo stimato dall'esperto dell'URF – prot. 48576/2022- inviato il 08.02.2022), o in alternativa nella realizzazione di interventi di rigenerazione/riqualificazione per un valore di pari importo su edifici ERS/ERP di proprietò comunale esistenti, da completarsi entro 5 anni dalla stipula della convenzione con relative garanzie circa l'ottenimento delle agibilitò dei locali oggetto di riqualificazione.

2.7 I SOGGETTI ATTUATORI si impegnano a riconoscere tutte le servitù, impegni ed obblighi che risultano riportati negli elaborati di progetto. Tale adempimento sarò assolto, senza onere alcuno per l'Amministrazione Comunale all'interno dell'atto di cessione delle aree pubbliche.

2.8 I SOGGETTI ATTUATORI o chi per loro aventi causa, relativamente alle costruzioni sulle aree private, si assumeranno integralmente gli oneri per la laminazione.

2.9 I SOGGETTI ATTUATORI o chi per loro aventi causa, garantiscono l'assolvimento di tutti i requisiti previsti dal bando, compreso le garanzie rispetto alla capacitò economica di sostenere l'intervento, che andrò verificata ed attestata anche dagli eventuali terzi subentranti agli attuali soggetti attuatori.

Art. 3 - BONIFICA BELLICA

I SOGGETTI ATTUATORI si impegnano ad eseguire, preventivamente alla realizzazione delle opere previste dal presente Accordo Operativo, tutte le operazioni di bonifica da ordigni residuati bellici sull'area di intervento pubblica e privata, secondo le modalità previste dal competente Genio Militare. Contestualmente all'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, il soggetto attuatore e/o altri aventi causa dovrà presentare idonea documentazione rilasciata dal Genio Militare che certifichi l'avvenuta bonifica da ordigni residuati bellici.

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

- 4.1** Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere effettuato, anche in corso d'opera, da un libero professionista incaricato prima dell'inizio dei lavori e scelto collegialmente tra l'Amministrazione Comunale ed i SOGGETTI ATTUATORI tra una lista di nominativi proposta dai SOGGETTI ATTUATORI stessi e/o richiesta agli ordini professionali. Il collaudatore così incaricato dovrà operare in accordo con i competenti uffici comunali; le spese per competenze professionali ed ogni altro onere per il collaudo sono a totale carico del soggetto attuatore.
- 4.2** Nell'atto di collaudo delle opere pubbliche dovranno risultare depositati e/o allegati tutti gli elaborati grafici rappresentativi di ogni variazione eventualmente effettuate in corso d'opera nel rispetto delle procedure previste dalla disciplina edilizia/urbanistica e/o in accordo con i competenti uffici comunali.
- 4.3** In sede di definizione del collaudo riferito alle opere di urbanizzazione primaria interne al perimetro di intervento sarà perfezionato l'atto per interventi di riqualificazione immobili Comunali consistente nella realizzazione di opere di rigenerazione/riqualificazione su immobili ERS/ERP, quale contributo per l'offerta abitativa sociale di cui al precedente Art. 2 comma 2.6
- 4.4** I Soggetti attuatori e/o altri aventi causa dovranno chiedere in tempo utile il collaudo delle opere di urbanizzazione entro 5 anni dalla stipula della convenzione. La cessione gratuita delle aree ed opere all'A.C. e/o del loro asservimento ad uso pubblico, dovrà avvenire entro 3 mesi dal collaudo, salvo tempi più prolungati per cause non imputabili a parte privata. L'A.C. entrerà in possesso delle aree solo successivamente al collaudo favorevole delle stesse, i cui oneri sono a carico dei privati.
- 4.5** In sede di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti l'area di intervento sarà presentato da parte dei SOGGETTI ATTUATORI un apposito contratto per la custodia e manutenzione del verde pubblico con operatore qualificato nel settore, avente durata di almeno tre anni dalla data di collaudo, e preventivamente validato dal Settore Lavori Pubblici, finalizzato a garantire l'attecchimento delle essenze arboree e arbustive. I SOGGETTI ATTUATORI si obbligano a tenere indenne il Comune di Faenza da ogni azione, pretesa o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza di tale obbligo.
- 4.6** I SOGGETTI ATTUATORI si obbligano alla manutenzione delle aree e alla totale gestione dei servizi oggetto di cessione (come previsto dal bando originario cui ha aderito la

manifestazione d'interesse) fino alla realizzazione del 75% degli edifici privati previsti dal progetto o dalle successive eventuali varianti.

Art. 5 - IMPORTO OPERE DI URBANIZZAZIONE E GARANZIE

5.1 L'importo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative all'area di intervento (verde pubblico, parcheggio alberato, strada, ciclopedonale, marciapiede, innesto su via Firenze, opere sul parco fluviale) ammonta a complessivi 428.645,30.

5.2 L'importo complessivo dei lavori di cui al precedente comma, sostenuti dal Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa e riconosciuti a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, risulta inferiore alla soglia comunitaria e come tale soggetto all'applicazione dell'Art. 16.2 bis del DPR 380/2001. L'esecuzione di dette opere sarà eseguita da imprese in possesso di adeguata attestazione. L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione andrà a scomputo degli oneri di urbanizzazione e pertanto c'è l'obbligo della rendicontazione finale delle spese sostenute per la realizzazione delle opere. Con riferimento al punto 6.1.6 della DAL 186/2018, come recepito dal Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina con deliberazione n. 65 del 30/10/2019, qualora l'importo realizzato dal soggetto attuatore sia superiore all'importo relativo alla quota delle opere di urbanizzazione primaria, lo scomputo potrà interessare anche la quota delle urbanizzazioni secondarie. Tale importo (totale euro 298.090,83 – come da calcolo inviato con pec del 12.05.22) sarà suddiviso in parti uguali sui 6 lotti: euro 298.090,83 : 6 = euro 49.681,805 a lotto. Poiché sono stati assolti, con monetizzazione per opere extra comparto – stralcio 5 – gli standard per funzioni extraresidenziali (nello specifico mq 97 a verde e mq 48 a parcheggio, per una superficie extraresidenziale di mq 256,65 - sul 1711mq x 15%), questi si dovranno intendere assolti qualora sia richiesta, in sede di PdC, senza variante al Piano, le seguenti funzione extraresidenziali oggi non previste (vd art. 3 NTA) :

Con riferimento all'art. 3.1 delle NTA del RUE

d1) funzioni di servizio di tipo diffusivo (15% sul): sanitarie (ambulatori privati)

d2) funzioni direzionali (15% sul): studi professionali.

5.3 A garanzia di tutti gli obblighi assunti e descritti nel presente atto i SOGGETTI ATTUATORI depositano presso l'Amministrazione Comunale, n. 3 fidejussioni bancarie a prima e semplice richiesta e con la previsione di rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, a garanzia del costo delle opere di progetto, pari a euro:

a. Opere pubbliche strada, ciclabile, attraversamento via Firenze, Stralci 1-4, euro 347.796,00

b. Realizzazione parco fluviale, stralcio 5, euro 80.849,00

c. Monetizzazione housing sociale, stralcio 6, euro 281.664,00 (ipotizzato in euro 281.664 in attesa di conferma della perizia)

Per un totale di euro 739.877,00.

Per la fidejussione relativa alle opere pubbliche, punto a, potrà essere svincolata per una quota pari la 50% dell'importo originario, all'atto di cessione delle urbanizzazioni al Comune. Nei limiti di tale quota, lo svincolo potrà avvenire anche in rapporto al completamento di

eventuali stralci attuativi autonomi. Il restante 50% dell'importo originario, potrà essere svincolato a condizione che siano stati realizzati almeno il 75% degli edifici privati del presente ACCORDO, da verificarsi da parte dei competenti uffici comunali.

5.4 Fermo restando le sanzioni previste dalla Legge 47/85 s.m.i., per ogni altra inosservanza a quanto riportato nella presente convenzione, i SOGGETTI ATTUATORI garantiscono mediante apposita fideiussione bancaria a prima e semplice richiesta e con la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, al Comune di Faenza una somma pari a € 42.864,53 che corrisponde al 10% dell'importo complessivo delle opere garantite di cui ai precedenti commi, stralci 1-5, che potrà essere escussa proporzionalmente dallo stesso Comune a titolo di penale in caso di inadempimenti degli obblighi previsti nel presente atto, secondo la seguente articolazione:

- 1% per mancato rispetto, con riferimento agli edifici privati, del tempo massimo entro cui i lavori di costruzione devono essere completati almeno allo stato grezzo: per tale condizione fa fede la relativa dichiarazione di fine lavori.
- 4% per mancato collaudo delle opere di urbanizzazione primaria nei tempi stabiliti al precedente Art. 4 comma 4.4, salvo ritardi non imputabili alla parte privata
- 4% per mancata cessione al Comune di Faenza delle aree ed opere pubbliche nei tempi stabiliti al precedente Art. 2 comma 2.5, salvo ritardi non imputabili alla parte privata
- 1% per mancato rispetto di ogni altro obbligo pattuito nel presente atto

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

Si precisa inoltre che il rilascio dell'agibilità dei singoli edifici privati, sarà subordinata al collaudo delle opere di urbanizzazione interna al comparto in conformità agli art. 23 e 25 della L.R. 15/2013.

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

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

6.1 La presente convenzione ha validità fissata in 10 anni a partire dalla data di stipula, fatte salve eventuali proroghe derivanti da leggi e decreti.

6.2 Entro il termine di validità della presente convenzione di cui al precedente comma 6.1, dovranno essere completati i lavori di costruzione degli edifici.

6.3 Entro il termine fissato in 5 anni dalla data di sottoscrizione del presente Accordo Operativo dovranno essere ultimate tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dal progetto inerenti all'adeguamento della via Firenze e le opere pubbliche interne al comparto di intervento, e dovrà essere depositato il relativo documento di collaudo corredato di tutta la documentazione necessaria alla sua approvazione da parte del Comune di Faenza;

- 6.4** Entro il termine fissato in 5 anni dalla data di sottoscrizione del presente Accordo Operativo dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale le opere attinenti al patrimonio ERS una volta ultimate ed agibili.
- 6.5** Per quanto riguarda tutte le opere pubbliche esterne al comparto, comprese quelle relative al Parco Fluviale, sarà possibile procedere a distinto collaudo dei diversi interventi che configurano uno stralcio autonomo, entro il termine del cronoprogramma, individuando inoltre un'autonoma e distinta fideiussione rispetto agli altri obblighi.
- 6.6** Entro tre mesi dalla data di approvazione del documento di collaudo dovrà essere perfezionato l'atto di cessione delle corrispondenti opere ed aree pubbliche al Comune di Faenza, salvo ritardi non imputabili alla parte privata
- 6.7** Ai SOGGETTI ATTUATORI è riconosciuta la possibilità di intervenire con PdC per l'edificazione dei lotti privati anche in assenza del completamento delle opere di urbanizzazione primarie previste dal presente Accordo Operativo, a condizione che:
- sia stato comunicato l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria
 - l'utilizzazione delle aree avvenga in condizioni di sicurezza sia per i fornitori operatori di cantiere sia per gli abitanti
- Sono a totale carico del soggetto attuatore le responsabilità di qualsiasi natura e specie lasciando indenne il Comune di Faenza da qualsiasi richiesta anche di terzi.
- 6.8** I SOGGETTI ATTUATORI si obbligano all'accettazione della clausola risolutiva secondo la quale, in caso di informazione antimafia interdittiva relativa ai soggetti attuatori, il Comune proceda all'immediata risoluzione dell'accordo nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio

Art. 7 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Sono parte integrante della presente convenzione le Norme Tecniche Attuative di progetto, riportate come allegato B.

Art. 8 - VARIANTI

Il presente progetto di Accordo Operativo, rispetto alle potenzialità edificatorie definite nella SCHEDA COMPARTO GHILANA allegata, prevede una certa flessibilità (vd anche art.4 VARIANTI - NTA DOC 10:

Oltre a quanto previsto dall'articolo 14bis della L.R. 23/2004, sono ammesse senza necessità di modifica della Convenzione Urbanistica le seguenti varianti:

6. spostamento della potenzialità, in termini di SUL, da un lotto all'altro, interessando unicamente i lotti in oggetto.
7. riduzione del numero dei lotti attraverso accorpamenti o diverse divisioni.
8. modifiche alla posizione dei passi carrai in funzione delle eventuali modifiche ai lotti.
9. cambio di destinazione d'uso da funzione residenziale (85% SUL) a extraresidenziale (15%SUL).
10. qualora richiesto dai proprietari, per motivazioni legate a un minor consumo di superfici edificabili e di risorse, riduzione dei volumi e delle superfici edificabili rispetto al totale previsto, mantenendo invariati gli oneri dovuti, le opere di interesse pubblico, il completamento dell'intervento nel suo complesso.

Art. 9 - SPESE TASSE e TRASCRIZIONI

9.1 Ogni spesa relativa al presente atto, come ogni altra incombenza fiscale se ed in quanto dovuta, sono a totale carico dei SOGGETTI ATTUATORI;

9.2 Negli atti di trasferimento di proprietà di aree individuate nel presente Accordo Operativo dovrà essere espressamente richiamato a farne parte integrante la presente convenzione e pertanto le sue prescrizioni dovranno essere trascritte presso i registri immobiliari. A carico dei SOGGETTI PROPONENTI resta l'onere di dimostrare l'assolvimento di tutti i requisiti previsti dal bando, compreso le garanzie rispetto alla capacità economica di sostenere l'intervento.

9.3 Il presente atto impegna immediatamente i SOGGETTI PROPONENTI verso il Comune di Faenza e verrà registrato e trascritto con spese a carico degli stessi.

Art. 10 - CONTROVERSIE

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

ALLEGATI

1 CRONOPROGRAMMA

2 SCHEDA COMPARTO GHILANA

ALLEGATO 1



