

COMUNE DI FAENZA

VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA - SCHEDA N. 151 AREA "ITALGAS" VIA MALPIGHI - VIA RIGHI

Ubicazione e dati catastali

via Antonio Ferlini - Faenza (RA) _ Fg. 115 Mapp. 67-501-504-575-577-579

Proprietà/Committente

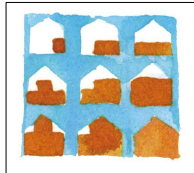
CMCF soc. coop. - via Righi, 52- 48018 Faenza (RA) - p. IVA 00082020397

CONVENZIONE v

GIUGNO 2013

Elaborato redatto da: arch. Barbara Assirelli agg. 00 01.08.2013

\\Nas-01\dati\ARCHIVIO\CMCF-Via Malpighi\Elaborati Grafici\Piano Particolareggiato\Variante PP 2013\2013.08.12_Allegati Convenzione.dwg



COOPROGETTO
architettura ingegneria servizi

via Severoli, 18 - 48018 Faenza (RA)
tel. 0546-29237 - fax. 0546-29261
e-mail: segreteria@cooprogetto.it

Progettista

arch. Alessandro Bucci

Collaboratori

arch. Barbara Assirelli
arch. Francesca Mura
geom. Angela Esposito

Pratiche precedenti

Piano Particolareggiato Prot. n. 776 del 26.07.2006 - Autorizzazione Prot. Gen. n. 29779 del 04.08.2011 - Class 06-01 Fascicolo 7/2010

PdC n. 86 del 04.08.2011 Prot. Gen. 39890 del 14.10.2010 - Class 06-02 Fascicolo 48/2010

Variante al Piano Particolareggiato 45923 del 13.12.2011 - Class 06-02 Fascicolo 48/2010

**PRIMA VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI
INIZIATIVA PRIVATA IN CONFORMITÀ AL PRG PER LA
TRASFORMAZIONE DELL'AREA DI CUI ALLA SCHEDA DI PRG N.
151 "AREA ITALGAS – VIA MALPIGHI VIA RIGHI"**

(Convenzione redatta ai fini e per gli effetti degli Artt. 18, 25 e 49 della Legge Regionale n° 47 del 07/12/1978, come modificata dalla Legge Regionale n° 23 del 29/03/1980 e ss.mm.ii.)

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

- 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 (ventotto Settembre millenovecentocinquantaquattro), 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. 157 dell'03.01.2013 (ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs n. 267/2000), in attuazione alla delibera del [REDACTED] del Comune di Faenza in data [REDACTED] n. [REDACTED], divenuta esecutiva, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "**A**";

e dall'altra parte la Società:

- "**COOPERATIVA MURATORI E CEMENTISTI FAENZA SOCIETA' COOPERATIVA**", con sede in Faenza, via Righi n. 52, Codice Fiscale,

Partita I.V.A. e Numero di Iscrizione al Registro Imprese di Ravenna: 00082020397, iscritta all'ALBO SOCIETA' COOPERATIVE con il numero A100336 in data 29 Dicembre 2004, Sezione: COOPERATIVE A MUTUALITA' PREVALENTE di cui agli articoli 2512, 2513, 2514 del c.c., Categoria: "COOPERATIVE DI PRODUZIONE E LAVORO", in persona del signor LAMA geom. DANIELE, nato a Faenza il 9/9/1956 (nove Settembre Millenovecentocinquantasei), domiciliato, per la carica, in Faenza, via Righi n. 52, che interviene nel presente atto non in proprio, ma quale Presidente del Consiglio di Amministrazione della predetta Società, e, quindi, in legale rappresentanza della Società medesima, a' sensi dello Statuto Sociale, in esecuzione della deliberazione del Consiglio di Amministrazione della Società medesima in data [REDACTED] che in estratto conforme si allega al presente atto sotto la lettera "B";

p r e m e s s o

a) che la Società "COOPERATIVA MURATORI E CEMENTISTI FAENZA SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Faenza è proprietaria di un appezzamento di terreno identificato nella planimetria allegato "C" con colore blu distinto al Catasto dei Terreni di Faenza al Fg. 115 con le particelle:

- 660 - della superficie catastale di mq. 5808 - R.D. Euro 2,36 - R.A. Euro 1,20;
- 661 - Ente Urbano - della superficie catastale di mq. 3648;
- 662 - della superficie catastale di mq. 1198 - R.D. Euro 0,49 - R.A.

Euro 0,25;

- 663 - della superficie catastale di mq. 453 - R.D. Euro 0,18 - R.A.

Euro 0,09;

- 664 - Ente Urbano - della superficie catastale di mq. 4401;

- 665 sub 1 - Ente Urbano - della superficie catastale di mq. 10 – cabina Enel, categoria catastale D/1 rendita Euro 52,00;

- 666 sub 1 - Ente Urbano - della superficie catastale di mq. 10 – cabina Enel, categoria catastale D/1 rendita Euro 52,00;

- 667 - della superficie catastale di mq. 131 - R.D. Euro 0,05 - R.A.

Euro 0,03;

- 668 - Ente Urbano - della superficie catastale di mq. 8942;

- 671 - Ente Urbano - della superficie catastale di mq.709;

il tutto per una superficie catastale di mq. 25.310 e reale di mq. 25.310;

b) che il terreno identificato nella planimetria allegato “**C**” con colore rosso distinto al Catasto dei Terreni Area al Foglio 115 con le particelle 576 – 578 – 580 di superficie catastale pari a 375 mq. è stato ceduto gratuitamente al Comune ricompensabile nella quantità di aree per servizi pubblici e/o di uso pubblico sulla base della Delibera del Comune di Faenza verbale n° 79 del 13/03/2007 protocollo 1160;

c) che la Variante n° 14 al PRG approvata con atto GP n° 181 del 21.04.2006 e pubblicata sul B.U.R. n° 68 del 24.05.2006 ammette su tali aree inserite all’art. 12.2.2 (zone di completamento a prevalenza produttiva), e 12.6 (Zone produttive miste di nuovo impianto) anche le

funzioni di commercio al dettaglio e residenza non collegata all'attività produttiva che possono però essere individuate nel rispetto delle norme incentivanti di cui all'art. 31;

d) che l'area in prossimità della linea ferroviaria Bologna-Rimini dal Km. 47+530 al Km. 47+630 circa è soggetta al D.P.R. 459/98 in materia di inquinamento acustico;

e) che con l'autorizzazione edilizia Prot. Gen. 29779 rilasciata in data 4.08.2011, presentata in data 26.07.2006 prot. Ed. n. 776 (fasc. 7/2010 – cl 06-01), i Lottizzanti hanno ricevuto l'approvazione per il Piano Particolareggiato di iniziativa privata in variante al PRG per la trasformazione dell'area di cui alla scheda di PRG n° 151 "Area Italgas – Via Malpighi – Via Righi" (Variante al PRG n. 49) e sottoscritto la convenzione in data 14.03.2011 Rep. 21708, Racc. 7591 Notaio dott. Giuseppe Barbieri;

f) che con la pratica edilizia registrata in data 9.08.2012 prot. gen. n. 30178 (fasc. 7/2010 – cl 06-01) i Lottizzanti hanno presentato richiesta per la "Prima Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata in conformità al PRG per la trasformazione dell'area di cui alla scheda di PRG n° 151 "Area Italgas – Via Malpighi – Via Righi". A seguito dell'approvazione della suddetta variante, l'intero piano risulterà costituito dagli elaborati di seguito elencati:

Rt Relazione tecnica - Schede normative - Inquadramento fotografico [INVARIATA];

Rv Relazione tecnica di variante

NTv Norme Tecniche

R fgn v Relazione tecnica - Rete fognaria

RAcu v Relazione previsionale di acustica

RGeo Relazione geologica [INVARIATA];

CME1v Computo metrico estimativo delle Opere Pubbliche;

CME2v Computo metrico estimativo delle Opere Private di Uso
Pubblico;

CME3v Computo metrico estimativo delle Opere Pubbliche
Extra-comparto;

CME4v Computo metrico estimativo del Bacino di laminazione;

Tavola 01 Rilievo - Planimetria generale - Stato di fatto a Luglio
2006 [INVARIATA];

Tavola 01a Stato di fatto - Stato di fatto in seguito a DIA
1002/2006 [INVARIATA];

Tavola 02 Piano Approvato – Planimetria Generale;

Tavola 02v Progetto - Planimetria generale;

Tavola 03 Progetto – Profili [INVARIATA];

Tavola 04v Progetto - Sezioni stradali;

Tavola 05v Progetto - Rete Italgas;

Tavola 06v Progetto - Rete Acquedotto;

Tavola 07v Progetto - Rete Telecom;

Tavola 08v Progetto - Rete Enel;

Tavola 09.1v Progetto - Rete Illuminazione pubblica – Cablaggio
– Opere Edile;

Tavola 09.2v Progetto - Rete Illuminazione pubblica – Opere elettriche;

Tavola 10.1v Progetto - Rete Fognaria;

Tavola 10.2v Progetto - Rete Fognaria - Particolari bacino;

Tavola 11v Progetto - Verde pubblico;

Tavola 12v Progetto - Servizi ecologici;

Tavola 13v Progetto – Particolari;

Tavola 14v Progetto – Viabilità;

Tavola 15v Progetto - Numerazione civica;

Tavola 16v Progetto – Servitù;

Tavola 17 Progetto – Opere extra comparto;

RVAS v Rapporto preliminare valutazione ambientale strategica
D.Lgs. 152/06 e smi;

g) che con la presente convenzione si recepiscono tutti gli impegni assunti con la precedente convenzione a rogito Notaio dott. Giuseppe Barbieri Rep. 21708, Racc. 7591 del 14.03.2011. A seguito della sottoscrizione di questa convenzione la precedente si intende pertanto annullata.

h) che costituisce parte integrante della presente convenzione la planimetria di progetto “Allegato **D**” che identifica le caratteristiche dell’area d’intervento pari a una superficie reale di circa 25.310 mq. identificata con tratteggio blu di cui:

- 13.857 mq. circa di Area privata identificata con colore arancione comprensiva di lotti privati e bacino di laminazione;

- 4.703 mq. circa di Area pubblica identificata con colore azzurro comprensiva di viabilità (sede stradale, marciapiedi, pista ciclo-pedonale, aiuole stradali), parcheggio pubblico alberato;
- 3.092 mq. circa di parcheggio privato di uso pubblico alberato identificato con colore rosa;
- 1.278 mq. circa di viabilità privata di uso pubblico di accesso al parcheggio identificata con colore viola;
- 1.162 mq. circa di verde privato di uso pubblico identificato con colore verde;
- 20 mq. circa di Cabine Enel identificate con colore azzurro;
- 1.198 mq. circa di area pubblica da cedere al Comune di Faenza per la realizzazione futura della strada di collegamento con via Righi, (area che resterà in uso gratuito al lottizzante fino alla realizzazione della strada a carico del Comune) identificata con colore grigio;

i) che l'area pubblica pari a circa 4.703 mq. comprende una quota di standard pubblico pari a 2.430 mq., destinato a parcheggio pubblico alberato (P1) (riferimento allegato **E**);

La rimanente quota pubblica comprende la viabilità di accesso e la viabilità interna al comparto pari a circa 2.273 mq.;

l) che l'area privata di uso pubblico pari a circa 5.532 mq. comprende una quota di standard privato di uso pubblico pari a circa 4.254 mq. così ripartita (riferimento allegato **F**):

- 3.092 mq circa di parcheggio privato di uso pubblico alberato (P2) identificato con colore rosa;

- 1.162 mq circa di verde privato di uso pubblico alberato (V1+V2) identificato con colore verde;

La rimanente quota privata di uso pubblico comprende la viabilità di accesso al parcheggio pari a circa 1.278 mq. (identificata con colore viola);

m) che l'area già ceduta al Comune di Faenza con delibera del 13/07/2007 prot. 1160 è pari a 375 mq.;

n) che la superficie totale conteggiata come standard è pari a circa 7.059 mq., e comprende una superficie pari a 6.684 mq. di futura realizzazione e una superficie pari a 375 mq. come descritta alla lettera b. delle premesse.

o) che la superficie utile lorda massima realizzabile per l'edificazione dell'area d'intervento risulta essere di circa 13.327,80 mq con la possibilità delle seguenti destinazioni d'uso:

- A (legato all'attività con una previsione massima di 1.332,78 mq), B1, B2, B3 (con una previsione massima di 1.211,04 mq derivanti dall'art. 12.2.2 per 403,68 mq e dall'art.31.2.1 per 807,36 mq), B4, C, E;

p) con Permesso di Costruire n. 119 del 14.11.2012 prot. gen.45846 del 13.12.2011 e relativa variante con SCIA prot. gen. 24574 del 14.06.2013 (fasc. 1059/2011), per la costruzione di n. 2 capannoni in bioedilizia a destinazione deposito (tab. C) scheda di PRG n° 151 "Area Italgas – Via Malpighi – Via Righi – Lotto 2 – installazione di impianto fotovoltaico di 11,04 Kwp, sono state individuate le seguenti quantità:

- realizzazione di un intervento per costruzione di circa 1.472,68 mq. di SUL a destinazione B4, che sottratta alla SUL massima realizzabile di piano (lett. o) porta a una SUL massima residua pari a circa 11.855,12 mq. che potrà essere utilizzata per le future edificazioni;
- per assolvere alle quantità richieste dalla normativa in relazione alla destinazione prevista, è stata utilizzata una superficie pari a circa 309,94 mq. di standard, che sottratta alla superficie totale di piano conteggiata come standard (lett. n) porta a un residuo di standard pari a circa 6.749,06 mq. che potrà essere utilizzato per le future edificazioni o per cambi di destinazioni d'uso nel rispetto delle destinazioni e delle quantità ammesse dal piano;

Piano Particolareggiato	SUL per singoli interventi		SUL Residua per futuri interventi
SUL di progetto prot. 30179/2012	PdC n. 119/2012	SCIA n. 24574/2013	
SUL max REALIZZABILE 13327.80 mq			SUL max RESIDUA 11855.12 mq
Destinazioni ammesse: A – legato all'attività B1/B2/B3/B4/C/E	B/4 = 1.443,50 mq	B/4 = 29,18 mq	Destinazione ammesse: A – legato all'attività B1/B2/B3/B4/C/E
Con una previsione massima di:			Con una previsione massima di:
A (legato all'attività) = 1332.78 mq			A (legato all'attività) = 1332.78 mq
B/3 (art. 12.2.2) = 403.68 mq B/3 (art. 31.2.1) = 807.36 mq	//	//	B/3 (art. 12.2.2) = 403.68 mq B/3 (art. 31.2.1) = 807.36 mq

NB

- Per le destinazioni d'uso art. 3.1 delle NdA, nello specifico **A (legato all'attività)/B4/C** si detrae dal residuo (A.1) la quota del 15% della St di pertinenza alla SUL di progetto;
- Per le altre destinazioni ammesse art. 3.1 delle NdA, nello specifico **B1/B2/B3/E** si detrae:
 - a) dal residuo (A.1) la quota del 15% della St di pertinenza alla SUL di progetto
 - b) dal residuo (A.2) si detrae la differenza fra il conteggio come da art. 5.8 e il risultato del punto a)

Piano Particolareggiato		Standard per singoli interventi		RESIDUO STANDARD	
Standard richiesto da scheda		Standard di progetto Prot. 30179/2012	Pdc n. 119/2012	SCIA n. 24574/2013	(A)
1	15% ST 18582 mq x 15 % = 2783.30 mq	+ 2805.00 mq	- 303.80 mq (x)	- 6.14 mq (y)	+ 2495.06 mq
2	art. 5.8 <i>NdA</i>	+ 3092.00 mq	--	--	+ 3092.00 mq
3	art. 31.2.1 <i>NdA</i>	+ 1162.00 mq	--	--	+ 1162.00 mq

ESEMPIO DIMOSTRATIVO DI CONTEGGIO (x; y)

$$x = \frac{\text{Standard pubblico di progetto}}{\text{SUL max realizzabile}} \cdot \text{SUL di progetto} = \frac{2805.00 \text{ mq}}{13327.80 \text{ mq}} \cdot 1443.50 \text{ mq} = 303.80 \text{ mq}$$

$$y = \frac{\text{Standard pubblico di progetto}}{\text{SUL max realizzabile}} \cdot \text{SUL di progetto} = \frac{2805.00 \text{ mq}}{13327.80 \text{ mq}} \cdot 29.18 \text{ mq} = 6.14 \text{ mq}$$

q) che il progetto è stato sottoposto al parere dei seguenti organi comunali e non:

· **Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio:**

adozione: seduta del XX/XX/XXXX parere favorevole

approvazione seduta del XX/XX/XXX parere favorevole;

· **Provincia di Ravenna - Servizio Urbanistica**, deliberazione della Giunta Provinciale n. XXX del XX/XX/XXXX;

· **TELECOM**: parere favorevole espresso con visto sul elaborato grafico del 12.03.2013;

· **A.U.S.L.:** parere favorevole espresso con Prot. 33271 del 14.05.2013;

· **RFI – Rete Ferroviaria Italiana:** dichiarazione, 2.07.2013,

dell'arch. Bucci in quanto il progetto in variante risulta essere migliorativo rispetto al progetto approvato, allontanando il lotto privato dalla ferrovia grazie all'introduzione dell'area verde privata di uso pubblico, pertanto si riconferma il parere Prot. RFI-DMA-DIBO.TC.OC\A0011\P\2009\6 del 07/01/2009;

. **ENEL** parere favorevole espresso con visto sull'elaborato grafico del 25.03.2013;

. **ITALGAS**: dichiarazione, 2.07.2013, dell'arch. Bucci in quanto non viene modificato il tracciato della linea del gas e poiché gli allacci alla rete verranno richiesti in fase di progettazione dei lotti privati, pertanto si riconferma il parere Prot. 06142ITG0551 del 22/05/2006;

. **HERA (Acquedotto - fognature)**: parere favorevole espresso con Prot. 0046069 del 08.04.2013 con prescrizioni tecniche;

. **HERA (Igiene urbana)**: dichiarazione, 13.08.2013, dell'arch. Bucci in quanto il progetto in variante non modifica le aree ecologiche pertanto si riconferma il parere Prot. 0024875/08 del 16/09/2008;

. **CONSORZIO DI BONIFICA della Romagna Occidentale**: parere favorevole espresso con Prot. 4505 del 17.07.2013;

. **Comune di Faenza - Polizia municipale** nulla osta per quanto di competenza del 08.03.2013;

. **Comune di Faenza - Settore Affari Generali, Servizio numerazione civica** - parere favorevole del 7.03.2013.

. **Comune di Faenza, Settore Lavori Pubblici – servizio giardini** – parere favorevole del 28.03.2013 – visto sull'elaborato grafico;

. **Comune di Faenza, Settore Lavori Pubblici** (illuminazione, strade)

– parere favorevole del xx/xx/xxxx Prot. Arch. LLPP n. xxxxxxxxxxxx;

r) che le superfici delle aree pubbliche e private di uso pubblico, nonché quelle dell'area privata, così come risultano descritte nella planimetria allegato "**D**" facente parte integrante e sostanziale della presente convenzione, potranno subire lievi modificazioni, senza che venga alterato il rapporto complessivo tra le diverse aree. Tali variazioni come pure altre di lieve entità, finalizzate ad una migliore organizzazione progettuale dell'area nel suo complesso e ad un più razionale adeguamento degli impianti, saranno da attuarsi con la sola variazione del Permesso di Costruire e/o altro provvedimento vigente al momento della trasformazione, senza modificare il presente atto. Detti elaborati dovranno comunque essere allegati alla pratica di collaudo. La Società CMCF si impegna anche in nome e per conto dei futuri acquirenti, a chiedere eventuali modifiche e/o varianti non sostanziali alle aree ed opere di urbanizzazione.

Considerato

s) che l'area interessata dalle opere di urbanizzazione necessarie per dare piena attuazione all'intervento, è stata progettata in base alle prescrizioni generali di P.R.G. e successive varianti, da quelle particolari riportate nella scheda attuativa n. 151 – "Area Italgas" – Via Malpighi – Via Righi, oltre che alle vigenti disposizioni legislative e regolamentari, secondo le risultanze riportate graficamente nell'allegato "**D**":

Superficie reale pari a circa 25.310 mq identificata con tratteggio blu,
di cui:

- 13.857 mq. circa di Area privata identificata con colore arancione comprensiva di lotti privati e bacino di laminazione;
- 4.703 mq. circa di Area pubblica identificata con colore azzurro comprensiva di viabilità (sede stradale, marciapiedi, pista ciclo-pedonale, aiuole stradali), parcheggio pubblico alberato;
- 3.092 mq. circa di parcheggio privato di uso pubblico identificato con colore rosa;
- 1.278 mq. circa di viabilità privata di uso pubblico di accesso al parcheggio identificata con colore viola;
- 1.162 mq. circa di verde privato di uso pubblico di accesso al parcheggio identificata con colore verde;
- 20 mq. circa di Cabine Enel (area pubblica) identificate con colore blu;
- 1.198 mq. circa di area pubblica da cedere al Comune di Faenza per la realizzazione futura della strada di collegamento con via Righi, (area che resterà in uso gratuito al lottizzante fino alla realizzazione della strada a carico del Comune) identificata con colore grigio.

Le quantificazioni degli standard urbanistici e degli spazi pubblici e di uso pubblico sono indicati nelle tavole allegate al piano particolareggiato ed in particolare nella relazione tecnica in cui si evidenziano gli incentivi relativi alla bioedilizia esplicitati anche nella Tavola 02v – Progetto Planimetria generale;

t) che la Ditta lottizzante ha provveduto per se medesima e per i suoi aventi causa, alla presentazione di garanzia fideiussoria della Banca di Romagna n. 388061 del 10.03.2011, a prima e semplice richiesta e con la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, per un importo complessivo di € 915.486,81 (novecentoquindicimilaquattrocentottantasei euro e ottantuno centesimi) (IVA compresa) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione pubbliche necessarie al comparto previste dagli elaborati di Piano Particolareggiato allegati all'Autorizzazione Edilizia prot. gen. 29779 rilasciata in data 4.08.2011 e sue varianti:

a) opere di uso pubblico interne al comparto	€ 341.160,21
Iva al 10%	€ <u>34.116,02</u>
TOTALE	€ 375.276,23
b) opere pubbliche nel comparto	€ 425.086,95
Iva al 10%	€ <u>42.508,70</u>
TOTALE	€ 467.595,65
c) opere pubbliche extracomparto	€ 19.066,12
IVA 10%	€ <u>1.906,61</u>
TOTALE	€ <u>20972,73</u>
TOTALE GENERALE	€ 863.844,61*

*valore inferiore a quello garantito con la fideiussione prestata in sede di piano particolareggiato originario.

Opere di Urbanizzazione Primaria U1 (b+c)= Euro 444.153,07 + IVA 10%= Euro 488.568,38;

Tale fideiussione è stata ridotta al 50% (Euro 493.278,00) a seguito della realizzazione di almeno il 50% delle opere previste in progetto, ad esclusione dell'importo relativo al verde, con appendice della Banca di Romagna in data 03.06.2013, su autorizzazione del competente Ufficio Comunale.

u) che i lottizzanti stanno realizzando direttamente tutte le opere di urbanizzazione primaria con le modalità previste dall'art. 122 c. 8 D. Lgs. n. 163/2006 e s.m. ed i. mediante procedura negoziata ai sensi dell'art. 57 c. 6 del medesimo D. Lgs, con invito rivolto al almeno 5 soggetti idonei qualificati, con un impegno economico di euro 511.994,62 (compresa iva al 10%) secondo la quantificazione risultante dalla tavola CME1 e CME3 viste dal settore lavori pubblici in data 24/07/2009. L'intervento risulta particolarmente vantaggioso per il Comune di Faenza in quanto:

- La realizzazione eseguita dai lottizzanti consentirà di intervenire in tempi rapidi anticipatamente e/o contestualmente con la costruzione degli edifici previsti nell'area di intervento; in base alle tariffe desunte dalle tabelle A2 e B2 di cui alla deliberazione Regionale n. 850 del 04/03/1998, l'ammontare complessivo a favore del Comune degli oneri di urbanizzazione primaria risulterebbero di circa euro 345.448,58.

v) dare atto che l'importo dei lavori di urbanizzazione primaria descritti al punto precedente e riconosciuti a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, è inferiore alla soglia comunitaria e, come tale, soggetto all'applicazione dell'art. 122, c. 8, del D. Lgs n. 163/2006

e s.m. e i. e che l'esecuzione di dette opere è eseguita da imprese in possesso di adeguata attestazione SOA;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

Visti gli articoli 18-25 e 49 della L.R. n°47/78 s.s.m.

Vista la Delibera di [REDACTED] n° [REDACTED] del [REDACTED] contenente in allegato lo schema della presente Convenzione sottoscritta per preventiva accettazione della Ditta proprietaria Lottizzante.

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

Art. 1) Quanto precedentemente premesso e considerato costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2) La Società "COOPERATIVA MURATORI E CEMENTISTI FAENZA SOCIETA' COOPERATIVA" – Ditta Lottizzante - si obbliga per sé e/o propri aventi causa, nel rispetto delle specifiche riportate nel “considerato”, ad assumere integralmente a proprio carico gli oneri relativi all'esecuzione delle OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA e di quelle private di uso pubblico riguardanti il terreno in oggetto e relativi alla realizzazione dei servizi di seguito elencati, i quali dovranno essere eseguiti in base ai dettati e dettagli costruttivi indicati nelle planimetrie allegate ai progetti che si considerano parte integrante e sostanziale della presente convenzione e riguardanti:

- tracciato stradale e parcheggi;
- rete acquedotto;
- rete gasdotto;

- fognatura acque bianche;
- fognatura acque nere;
- rete di elettrificazione e relative cabine ENEL;
- rete illuminazione;
- rete cablaggio fibre ottiche;
- rete telefonica;
- aree verdi;
- sminamento dell'area di intervento.

Oltre alle opere di urbanizzazione primaria, i Lottizzanti si impegnano:

- ad assumersi gli oneri necessari per la realizzazione dei lavori extra comparto relativi alla pista ciclabile su via Malpighi su area di proprietà comunale, così come concordato con l'Ufficio Lavori Pubblici;
- a frazionare e cedere un'area di mq 1.198,00 circa per la realizzazione futura della strada di collegamento con via Righi; tale area rimarrà ad uso gratuito del lottizzante fino alla realizzazione della strada a carico del Comune;
- a perfezionare la servitù di passaggio per sottoservizi all'interno dell'area privata in adiacenza alla ferrovia e all'ex casello per una fascia pari a 2.5 mt così come meglio indicato nell'elaborato grafico del Piano Particolareggiato Tavola 02v Progetto Planimetria generale;

Art. 3) Tutte le opere e gli impegni elencati nel precedente Art. 2 dovranno essere eseguite secondo le tavole di progetto elencate al punto f) della premessa e nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni richieste dai vari Enti ed organi interessati (punto q della premessa),

nonché in base alle indicazioni assunte dell'Ufficio Tecnico Comunale di Faenza e da quanto disposto dal "Disciplinare delle Norme di Carattere Generale" approvato con atto di C.C. n. 779/89 del 30/01/1986 integrato con atto di Consiglio Comunale n. 3040/123 del 05/05/1997, che la ditta lottizzante dichiara di ben conoscere ed approvare come fosse qui allegato.

La Ditta Lottizzante si impegna per sé e/o propri aventi causa ad eseguire, relativamente agli scarichi civili dei propri insediamenti, a norma di legge, i necessari allacciamenti alle infrastrutture pubbliche (Enel, Gas, Telecom, acquedotto, fognature, ecc..). I lottizzanti riconoscono al Comune di Faenza la facoltà di richiedere in corso d'opera, modifiche od integrazioni non sostanziali delle opere di urbanizzazione.

Art. 4) La Ditta Lottizzante si impegna e si obbliga per sé e/o propri aventi causa a cedere gratuitamente al Comune di Faenza e senza alcun onere per lo stesso, successivamente all'avvenuta approvazione del collaudo, le aree e le opere di urbanizzazione primaria e le aree pubbliche richieste dalla scheda, nonché l'area indicata in grigio nell'Allegato **D** (che dovranno risultare del tutto liberi da trascrizioni pregiudizievoli e iscrizioni, obbligandosi, in particolare, la Ditta Lottizzante a cancellare l'ipoteca iscritta a Ravenna in data 5/8/2006 art. 4945).

Più precisamente le aree destinate a spazi e attrezzature pubbliche per una superficie pari a circa mq. 5.921 così distinti: (riferimento

planimetrico Allegato **E**):

Aree pubbliche nel comparto

Parcheggio (P1) circa mq. 2.430

Viabilità circa mq. 2.273

Cabine ENEL circa mq. 20

Viabilità futura circa mq. 1.198

TOTALE circa mq. 5.921

Opere pubbliche extracomparto da realizzarsi su area di proprietà dell'Amministrazione Comunale di superficie pari a circa 240 mq.

Le aree e le opere pubbliche sopra elencate saranno cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale e senza alcun onere per il Comune di Faenza, successivamente all'avvenuta realizzazione e al relativo collaudo secondo la seguente classificazione:

- Demanio circa 5.921 (Parcheggio, viabilità pubblici)

Art. 5) Dare atto che la Ditta Lottizzante nell'esercizio della facoltà riconosciuta ai sensi dell'art. 16, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m. e i., stanno realizzando direttamente tutte le opere di urbanizzazione primaria, e si sono pertanto obbligati per l'affidamento delle stesse, costituenti lavori pubblici ai sensi dell'art. 32,c 1, lett. G), del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m. e i., ad applicare la procedura negoziata prevista dall'art. 57,c.6, del medesimo D.Lgs. n. 163/2006 e s.m. e i., con invito rivolto ad almeno cinque soggetti idonei adeguatamente qualificati, con un impegno economico di € 511.994,62 (compresa IVA al 10%) secondo la qualificazione risultante dai Computi Metrici vistati

dal Settore Lavori Pubblici in data 24/07/2009

L'intervento risulta particolarmente vantaggioso per il Comune di Faenza in quanto:

- la realizzazione attuata attraverso il lottizzante consentirà di intervenire anticipatamente e/o contestualmente con la costruzione degli edifici previsti nell'area d'intervento;
- in base alle tariffe desunte dalle tabelle B e C di cui alla deliberazione regionale n. 850 del 04/03/1998, l'ammontare complessivo dell'incasso derivante al Comune dagli oneri di urbanizzazione primaria risulterebbe di circa € 345.448,58;
- dare atto che l'importo dei lavori di urbanizzazione primaria riconosciuti a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria descritti al punto precedente è inferiore alla soglia comunitaria, e come tale, soggetto all'applicazione dell'art. 122,c. 8 del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m. e i. e che l'esecuzione di dette opere è eseguita da imprese in possesso di adeguata attestazione SOA.

Art. 6) Le superfici delle aree pubbliche e private di uso pubblico, nonché quelle dell'area privata, così come risultano descritte nella planimetria allegato "**D**" facente parte integrante e sostanziale della presente convenzione, potranno subire lievi modificazioni, senza che venga alterato il rapporto complessivo tra le diverse aree. Tali variazioni come pure altre di lieve entità, finalizzate ad una migliore organizzazione progettuale dell'area nel suo complesso e ad un più razionale adeguamento degli impianti, saranno da attuarsi con la sola

variazione del Permesso di Costruire e/o altro provvedimento vigente al momento della trasformazione, senza modificare il presente atto. Detti elaborati dovranno comunque essere allegati alla pratica di collaudo.

Art. 7) La ditta lottizzante si impegna e si obbliga per sé e/o propri aventi causa a perfezionare, successivamente all'avvenuta realizzazione e al relativo collaudo, gli atti per destinare ad uso pubblico, attraverso vincolo trascritto all'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Ravenna, l'area contraddistinta con campitura rosa, viola e verde nella planimetria allegato "F", della superficie reale di circa mq. 5.532,00; la ditta si obbliga ad assumere a proprio carico gli oneri di manutenzione e gestione delle opere comprese all'interno dell'area medesima e delle aree pubbliche.

Art. 8) La Ditta Lottizzante si impegna per sé e/o propri aventi causa alla riparazione, gestione e manutenzione degli apparati tecnici di pretrattamento, adduzione e deflusso delle acque, comprese le condotte, i pozzetti, i trattamenti di decantazione della laminazione. La Ditta Lottizzante si impegna per sé e/o propri aventi causa alla riparazione, gestione, custodia e manutenzione delle aree a verde, viabilità e impianti vari sia nella parte privata ad uso pubblico, sia nella parte pubblica, secondo le modalità previste dalla "SPECIFICA TECNICA PER LA CORRETTA MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA NONCHÉ LA GESTIONE DELLE AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO" allegato alla presente con la

lettera G e che verranno definite (per quanto riguarda gli impianti) con gli enti gestori.

Per le aree a verde privato di uso pubblico, per la durata di due anni dall'avvenuto collaudo delle opere, è stato garantito l'attecchimento con fideiussione bancaria di Euro 70.788,82 IVA compresa (Banca di Romagna n. 388070 del 10.03.2011) a prima richiesta e con esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale, secondo quanto previsto dal disciplinare del verde pubblico (50% importo realizzazione verde) riferito all'autorizzazione del 2011.

Tale fideiussione potrà essere svincolata a seguito di sopralluogo e verbale di regolare esecuzione, che accerti l'attecchimento, rilasciato dal Settore Lavori Pubblici – Servizio Giardini.

Art. 9) A garanzia di tutti gli obblighi assunti e descritti nella presente convenzione la Ditta Lottizzante, per sé e/o propri aventi causa, ha depositato presso l'Amministrazione Comunale, all'atto di stipulazione della precedente convenzione, fideiussione della Banca di Romagna n. 388061 del 10.03.2001, a prima e semplice richiesta e con la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, di un importo complessivo di Euro 915.486,81 compresa IVA 10%.

La fideiussione prevede la rinuncia alle eccezioni di cui all'art. 1945 del Codice Civile.

La fideiussione di Euro 915.486,81, ora ridotta al 50% (Euro 493.278,00) a seguito della realizzazione di almeno il 50% delle opere

previste in progetto, ad esclusione dell'importo relativo al verde, con appendice della Banca di Romagna in data 03.06.2013, su autorizzazione del competente Ufficio Comunale, dovrà rimanere valida ed operante fino alla data di stipulazione dell'atto di cessione gratuita dell'area pubblica di cui al precedente art. 4.

Detta garanzia fideiussoria potrà essere escussa dal Comune di Faenza in caso di mancata esecuzione delle opere di cui all'art. 2, in caso di inadempienza dei termini di cui al successivo art. 12, in caso di esecuzione di opere non collaudabili, mancata cessione delle aree e nel caso di mancato rispetto di ogni ulteriore obbligo previsto dal presente atto.

Art. 10) Il collaudo delle suddette opere d'urbanizzazione sarà eseguito dopo la loro totale ultimazione dall'Ufficio Tecnico Comunale e da HERA IMOLA – FAENZA e dagli altri Enti interessati, ed avverrà nei modi e nei tempi fissati dal Disciplinare delle Norme di Carattere Generale precedentemente citato.

Le strade possono essere aperte al transito anche prima della cessione al Comune di Faenza, limitatamente alla necessità del Lottizzante ma senza alcuna responsabilità ed oneri per l'Amministrazione Comunale, con l'obbligo di installare un'adeguata segnaletica, concordata con il Comando della Polizia Municipale, al fine di limitare il transito ai soli residenti. L'impianto di illuminazione pubblica installato nella nuova lottizzazione potrà essere attivato con oneri e costi di alimentazioni a carico dei lottizzanti e senza alcuna

responsabilità ed oneri per l'Amministrazione Comunale. I lottizzanti dovranno intestarsi i contatori per la fornitura di energia elettrica.

Contestualmente 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'area oggetto d'intervento (pubblica e privata).

Art. 11) La Ditta Lottizzante si impegna per se e/o per propri aventi causa:

- a realizzare le opere di urbanizzazione sulla base dei progetti allegati alla presente convenzione e di quelli che saranno redatti successivamente;
- a riconoscere tutte le servitù, impegni ed obblighi che conseguono al progetto, nelle note trasmesse dagli enti erogatori di servizi, quelle derivanti dalla normativa generale di PRG e da quella specifica del Piano Particolareggiato. Questo adempimento sarà assolto, senza alcun onere per l'Amministrazione Comunale, attraverso la presentazione, prima del collaudo, dei relativi atti trascritti sia a carico dei lotti privati che delle aree pubbliche;
- a riconoscere al Comune di Faenza la facoltà di richiedere in corso d'opera modifiche e/o integrazioni non sostanziali delle opere di urbanizzazione.
- 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 speciale, ecc....

Art. 12) L'attuazione del presente progetto urbanistico dovrà avvenire nel rispetto delle modalità previste dal Piano Particolareggiato che avrà validità di 10 anni a partire dalla data di trascrizione della Convenzione sottoscritta in data 14.03.2011 Rep. 21708, Racc. 7591 Notaio dott. Giuseppe Barbieri, e nel rispetto dei seguenti e modalità:

a) entro dodici mesi dalla trascrizione della presente convenzione, dovrà essere presentata in Comune la richiesta di permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione in variante;

b) i permessi di costruire relativi ai fabbricati potranno essere rilasciati solo successivamente alla comunicazione di inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria;

c) Entro i termini di validità del Piano Particolareggiato (10 anni dalla data di trascrizione della convenzione sottoscritta in data 14.03.2011 Rep. 21708, Racc. 7591 Notaio dott. Giuseppe Barbieri), dovranno essere iniziati i lavori relativi a tutti gli edifici. I relativi permessi di costruire dovranno essere richiesti nei tempi di legge utili per il rilascio dei permessi e l'inizio dei lavori;

d) Le agibilità dei singoli edifici potranno essere acquisite anche prima dell'agibilità definitiva e del perfezionamento dell'atto di cessione gratuita delle aree attrezzate al Comune, con le procedure di collaudo di cui all'art. 10 del DPR 160/2010 e s.s.m. e/o art. 22 LR 31/2002 come modificato dall'art. 50 LR 27/2004 e s.s.m., nel rispetto delle seguenti prescrizioni da dichiarare nel suddetto collaudo:

1) all'atto del collaudo art. 10 del DPR 160/2010 e s.s.m. e/o art. 22 LR

31/2002 come modificato dall'art. 50 LR 27/2004 e s.s.m. dovranno essere già realizzate e attivate le opere relative alle dotazioni energetiche (fotovoltaico, schermature, dotazioni impiantistiche, ecc.) nonché gli interventi di tipo ambientale (verde, alberature, superfici permeabili, rivestimenti rampicanti, raccolta e riutilizzo dell'acqua piovana, ecc.);

2) tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate in base al progetto approvato nello stato di avanzamento e con il grado di finitura tali da garantire l'utilizzazione dell'area e delle opere di urbanizzazione in condizioni di completa sicurezza sia per gli abitanti che per gli operatori dei cantieri: a tale fine la Ditta Lottizzante e/o propri aventi causa dovranno adottare in ogni momento tutti gli accorgimenti e le cautele necessarie fino al completamento delle opere di urbanizzazione;

3) l'utilizzo dell'area da parte dei mezzi di cantiere necessari al completamento delle opere di urbanizzazione non dovrà compromettere le agibilità già acquisite dai singoli edifici in ordine a qualsiasi aspetto di sicurezza e benessere ambientale (rumorosità, polveri, fruibilità delle parti comuni, ecc.);

4) sono a totale carico della Ditta Lottizzante e/o propri aventi causa le responsabilità e gli oneri, di qualsiasi natura e specie, che derivassero dall'inosservanza delle condizioni di cui alla presente lett. d), senza che la Ditta Lottizzante e/o propri aventi causa possa trarre argomento per avanzare richieste di indennizzo di qualsiasi natura e specie al

Comune di Faenza; la Ditta Lottizzante si impegna per se e/o propri aventi causa comunque a tenere indenne il Comune di Faenza da qualsiasi richiesta anche di terzi: per gli obblighi di cui al presente punto, la Ditta Lottizzante si impegna a dotarsi di idonea polizza assicurativa;

5) Le opere di urbanizzazione dovranno essere completate entro i termini di validità del relativo permesso di costruire; in ogni caso, prima dell'agibilità definitiva dell'ultimo edificio realizzato nel comparto, tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere completamente finite e collaudate e dovranno essere perfezionati i relativi atti di cessione gratuita al Comune.

6) Sono a carico della Ditta lottizzante tutti gli oneri derivanti dal frazionamento delle aree per opere di urbanizzazione da cedere al Comune;

7) Le aree destinate alle opere di urbanizzazione resteranno di proprietà privata fino alla cessione delle opere completamente finite in ogni parte e collaudate, alle condizioni finora elencate. La fideiussione di cui all'art. 9, sarà mantenuta in essere fino a sei mesi dopo la data del collaudo delle opere di urbanizzazione cui si riferiscono da parte dell'Ufficio Tecnico dell'Amministrazione Comunale e comunque fino alla data di stipulazione dell'atto di cessione gratuita delle aree pubbliche di cui al precedente articolo 4;

8) la Ditta lottizzante, durante tutta la durata dei lavori, fino alla cessione delle aree di urbanizzazione completate in ogni parte e

collaudate, si impegna ed obbliga per se e propri aventi causa:

- a dotare l'area destinata alla viabilità e agli altri servizi pubblici della opportuna segnaletica e di ogni altro dispositivo o accorgimento per la fruibilità dell'area in condizioni di completa sicurezza;
- a dotare l'area destinata alla viabilità, nel caso di apertura della stessa prima del collaudo, di adeguata segnaletica, concordata con il Comando della Polizia Municipale, al fine di limitare il transito ai soli residenti.
- a regolare convenientemente l'accesso all'area e la circolazione interna;
- a garantire l'illuminazione e l'accessibilità di tutti i percorsi e degli spazi comunque fruibili dagli abitanti.

Art. 13) Ferme restando le sanzioni previste dalle vigenti disposizioni normative in materia urbanistica ed edilizia, per ogni altra inosservanza a quanto riportato nella presente convenzione, la Ditta Lottizzante per sé e/o propri aventi causa dovrà corrispondere al Comune, a titolo di penale, una somma rapportata al costo complessivo delle opere la cui esecuzione risulta garantita con la fideiussione di cui all'art. 9, secondo le seguenti percentuali:

- 0,25% (Euro 2.288,72) per ogni allacciamento degli scarichi civili alle infrastrutture pubbliche eseguito in difformità alle prescrizioni di legge e/o degli Enti preposti (Art. 3)
- 5% (Euro 45.774,34) mancata cessione delle aree ed opere di urbanizzazione elencate all'Art. 2 e 4;

- 2% (Euro 18.309,74) presentazione oltre i tempi fissati all'Art. 11 a) del permesso di costruire in variante relativo alle opere di urbanizzazione del piano particolareggiato;

- 5% (Euro 45.774,34) mancato rispetto di ogni altro obbligo previsto dal presente atto.

A garanzia di queste sanzioni è stata presentata una fidejussione a prima richiesta e con esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale di Euro 112.147,13 (Banca di Romagna n. 388071 del 10.03.2011) pari a circa il 12,25% dell'importo complessivo delle opere garantite (art. 9) che dovrà rimanere valida ed operante fino a due anni dopo la data di stipulazione dell'atto di cessione gratuita dell'area pubblica di cui al precedente articolo 4.

Art. 14) Le condizioni e le prescrizioni riportate nel presente piano particolareggiato potranno essere modificate solo attraverso nuove prescrizioni di PRG opportunamente motivate, varianti al presente Piano Particolareggiato oppure attraverso Permesso di Costruire e/o altro provvedimento vigente al momento della trasformazione, elaborati nel rispetto della normativa di attuazione del piano particolareggiato.

Art. 15) Negli atti di trasferimento di proprietà delle aree e delle unità immobiliari comprese nelle aree di intervento dovrà essere espressamente richiamata, a farne parte integrante, la presente Convenzione e pertanto le sue prescrizioni dovranno espressamente essere trascritte presso i registri immobiliari.

Art. 16) La presente convenzione recepisce tutti gli impegni assunti con la precedente convenzione a rogito Notaio dott. Giuseppe Barbieri Rep. 21708, Racc. 7591 del 14.03.2011. A seguito della sottoscrizione di questa convenzione la precedente si intende pertanto annullata.

Art. 17) Ogni spesa relativa al presente atto, come ogni altra incombenza fiscale, se ed in quanto dovuta, sono a totale carico della Ditta Lottizzante.

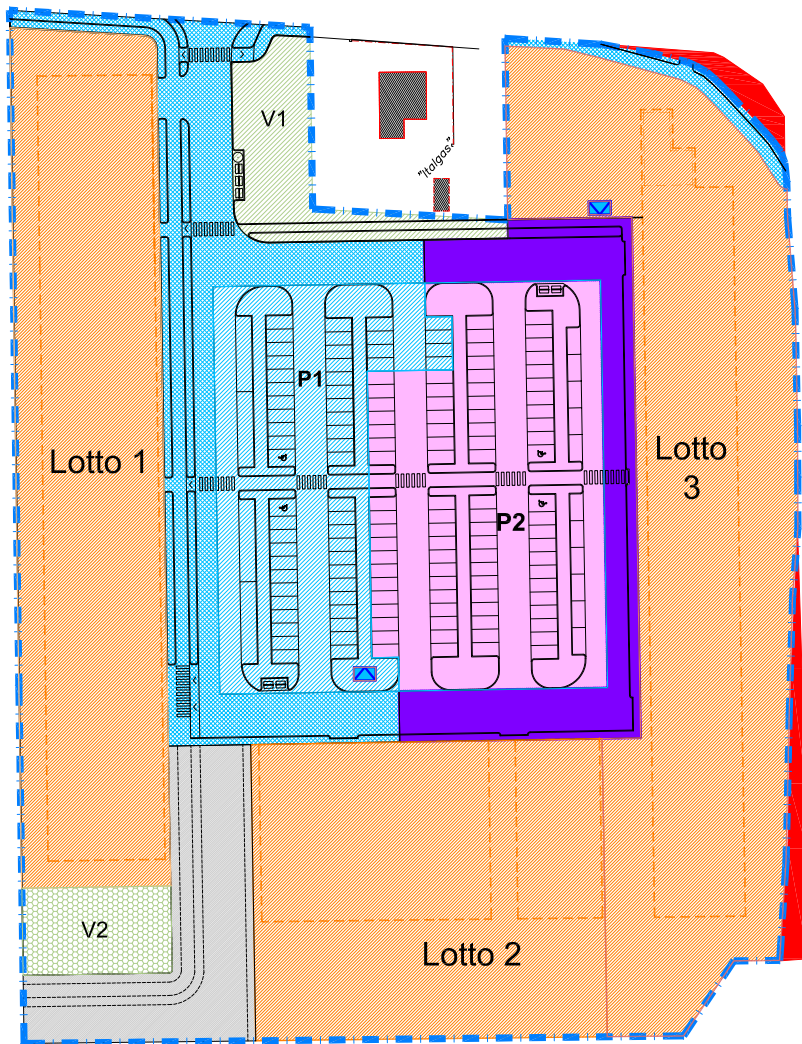
Art. 18) Qualunque controversia relativa al presente Atto sarà sottoposta all'esclusiva competenza del Foro di Ravenna.

Faenza,



 AREA D'INTERVENTO

 AREA EXTRA COMPARTO



AREE PUBBLICHE

- P1 = parcheggio pubblico alberato
- Viabilità pubblica =

circa 2.430 mq
circa 2.273 mq } circa 4.703 mq

AREE PRIVATE DI USO PUBBLICO

- P2 = parcheggio privato di uso pubblico alberato
- viabilità privata di uso pubblico =
- V1 = verde privato di uso pubblico
- V2 = verde privato di uso pubblico

circa 3.092 mq
circa 1.278 mq } circa 5.532 mq
circa 709 mq
circa 453 mq

AREE GIÀ CEDUTE AL COMUNE

- area ceduta con Del. Comune Faenza del 13/03/07 prot.1160 = circa 375 mq

AREE PUBBLICHE NON CONTEGGIATE COME STANDARD

- area da cedere per realizzazione futura di strada di collegamento in uso gratuito al lottizzante fino alla realizzazione della strada circa 1.198 mq

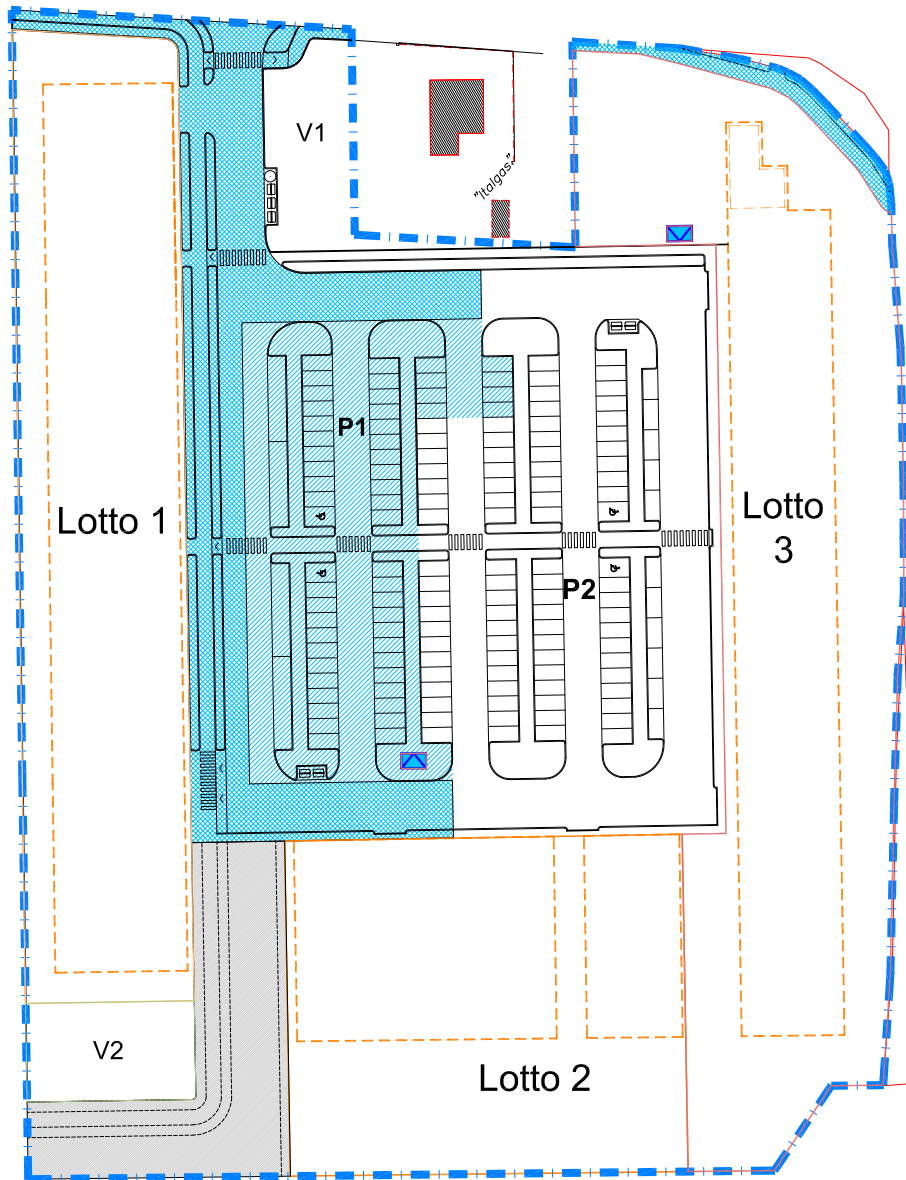
AREE PUBBLICHE UBICAZIONE CABINE ENEL

- Cabine ENEL = circa 20 mq

AREE PRIVATE

- Lotto 1 - 2 - 3 - 4 = circa 13.857 mq

circa 25.310 mq



AREE PUBBLICHE

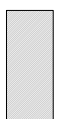
 P1 = parcheggio pubblico alberato

circa 2.430 mq

 Viabilità pubblica =

circa 2.273 mq

AREE PUBBLICHE NON CONTEGGIATE COME STANDARD



area da cedere per realizzazione futura di strada di collegamento in uso gratuito al lottizzante fino alla realizzazione della strada

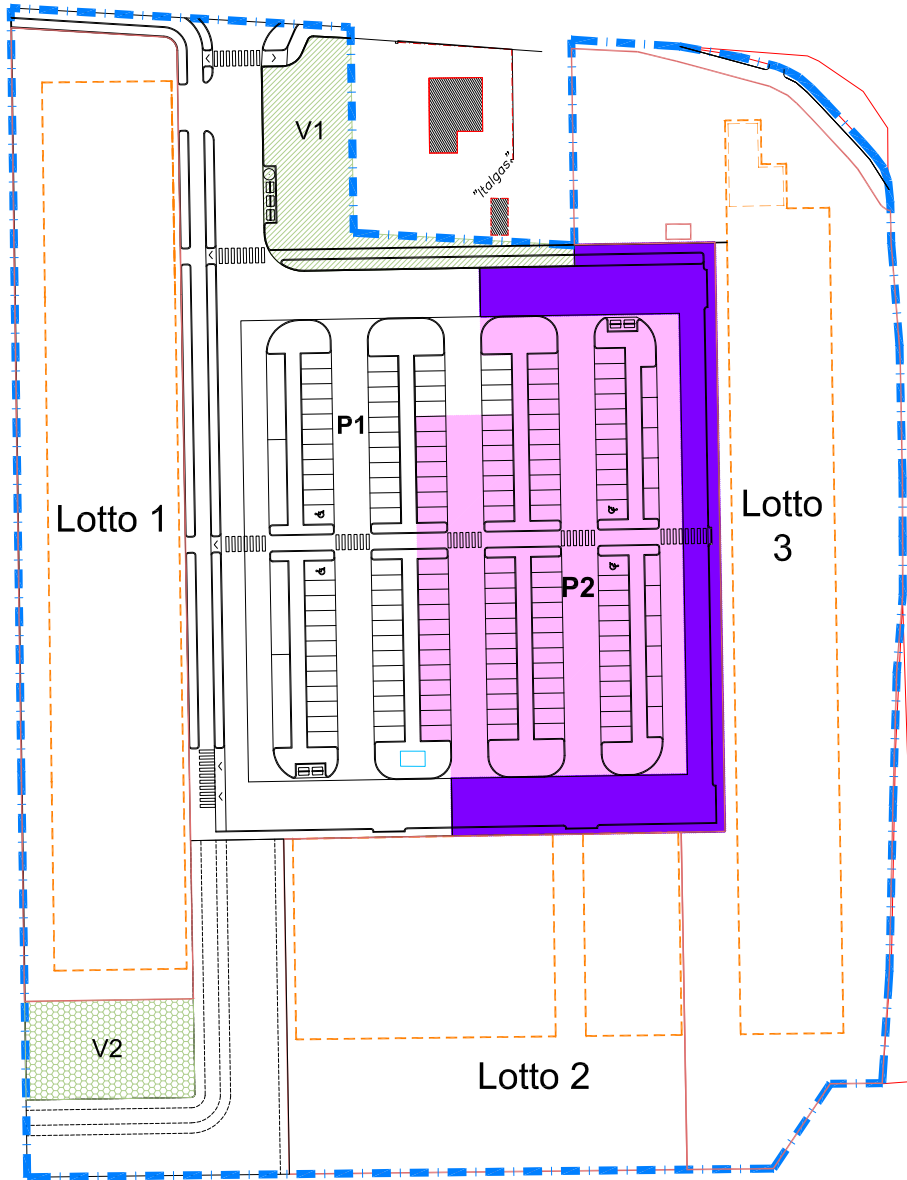
circa 1.198 mq

AREE PUBBLICHE UBICAZIONE CABINE ENEL

 Cabine ENEL =

circa 20 mq

circa 5.921 mq



AREE PRIVATE DI USO PUBBLICO

- P2 = parcheggio privato di uso pubblico alberato
- viabilità privata di uso pubblico =
- V1 = verde privato di uso pubblico
- V2 = verde privato di uso pubblico

circa 3.092 mq

circa 1.278 mq

circa 709 mq

circa 453 mq

circa 1.162 mq

circa 5.532 mq

**SPECIFICHE TECNICHE PER LA CORRETTA MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA
NONCHE' LA GESTIONE DELLE AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO.**

RESPONSABILE GESTIONE AREE

Al momento del collaudo delle aree, la parte privata dovrà costituire un organismo di gestione (consorzio, condominio, o altro), responsabile per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree pubbliche e di uso pubblico.

La nomina di tale organismo e i nominativi dei responsabili dovrà essere trasmessa formalmente al Comando di Polizia Municipale al Settore Territorio ed al Settore Lavori Pubblici; andrà trasmessa anche ogni modifica che dovesse verificarsi.

MANUTENZIONI ORDINARIE

(a totale carico del privato e non soggetta a preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale)

STRADE PARCHEGGI MARCIAPIEDI CICLABILI ECC.

La manutenzione, a totale carico del privato, relativamente alle superfici pavimentate di qualsiasi natura ad uso carrabile e/o pedonale ciclabile deve prevedere la conservazione dei manti esistenti e dei cordoli perimetrali in relazione alla natura del manto stesso tramite:

- interventi sistematici e tempestivi anche localizzati con materiali idonei per eliminazione di avvallamenti, cedimenti, micro fessurazioni il tutto al fine di tutelare sia la pubblica incolumità che la corretta conservazione di quanto realizzato;
- conservazione dell'andamento delle livellette trasversali e longitudinali atte a garantire lo smaltimento delle acque meteoriche anche mediante interventi localizzati e/o generalizzati sull'intero corpo stradale;
- pulizia, conservazione delle bocche di lupo e caditoie mediante svuotamento periodico dei pozzetti, controllo dei sifoni e dell'efficienza delle condutture;
- eliminazione delle erbe infestanti dal corpo stradale e dai percorsi pedonali-ciclabili mediante interventi manuali e/o diserbo con prodotti biologicamente compatibili;
- sgombero e accatastamento della neve dalla sede stradale e dalle aree pedonali-ciclabili mediante l'impiego di mezzi meccanici ed operazioni manuali nonché lo spandimento di materiali antigelivi per garantire la transitabilità delle superfici.
- pulizia almeno settimanale delle aree della sede stradale e dalle aree pedonali-ciclabili mediante l'impiego di idonei mezzi meccanici spazzatrici ed operazioni manuali, al fine di garantire il decoro.

SEGNALETICA

Manutenzione della segnaletica orizzontale in atto mediante rifacimento annuale della stessa. Manutenzione della segnaletica verticale con mantenimento della verticalità dei pali, sostituzione dei cartelli allo scadere della pellicola ed integrazione e/o modifiche a seguito di ordinanze della Polizia Municipale.

FOGNATURE

Gli interventi manutentivi sulla rete di fognatura dovranno essere finalizzati al mantenimento delle migliori condizioni di conservazione, pulizia e/o disinfestazione per la zanzara tigre e di ricettività idrica delle condotte fognarie e dei manufatti connessi.

Gli interventi manutentivi da eseguire saranno pertanto i seguenti:

- pulizia delle condotte attraverso l'impiego di getti d'acqua in pressione e di sonde di espurgo: la frequenza dovrà essere non inferiore ad un intervento all'anno;
- espurgo dei pozzetti di raccolta delle acque piovane (a caditoia o a bocca di lupo) per eliminazione di ogni sedimento che possa determinare l'ostruzione della condotta di scarico: la frequenza deve essere di almeno 1 intervento l'anno.

ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Premesso che gli impianti, prima della loro accensione, devono essere collaudati a norma di legge e certificati, la manutenzione dovrà essere eseguita come segue:

- I lottizzanti dovranno intestarsi i contatori per la fornitura di energia elettrica,
- La gestione e manutenzione globale dell'impianto di illuminazione pubblica in affidamento va effettuata secondo la Regola dell'Arte mediante ditta specializzata nel settore, senza alcun pagamento di corrispettivi da parte dell'Amministrazione Comunale.
- gli impianti dovranno accendersi un'ora prima del tramonto e spegnersi un'ora dopo l'alba.

AREE VERDI

Tutti gli interventi sulle aree verdi pubbliche da parte dei privati dovranno essere in perfetta sintonia con i regolamenti e gli indirizzi dal Settore lavori Pubblici e dovranno mirare ad ottenere una qualità manutentiva accettabile ad assicurare una crescita efficace ed armonica delle piante.

Gli interventi manutentivi da disciplinare sono i seguenti:

SFALCIO

Le opere di sfalcio dovranno essere effettuate ogni qualvolta il manto erboso superi i 10 cm di altezza; si dovrà provvedere ad una pulizia preventiva dell'area (inerti, vetro, carta, ecc...) estrema attenzione a non colpire o ferire il colletto delle piante (soprattutto con il decespugliatore) ad una raccolta del materiale di risulta e suo smaltimento (preferibilmente tramite il compostaggio).

POTATURA

Ogni operazione di potatura deve essere autorizzata da Servizio Giardini, essendo una "determinante" per la corretta crescita e salute delle piante. Sono comunque da evitare assolutamente tutti gli interventi di cimatura delle ramificazioni, capitozzature, potature intense o taglio di rami troppo grossi.

IRRIGAZIONI

Le piante non dovranno subire stress idrici e quindi si dovrà provvedere alle necessarie irrigazioni di attecchimento prima di sviluppo e di soccorso successivamente.

LAVORI —TECNICHE COLTURALI

Dove non è presente la superficie pacciamante si dovrà provvedere almeno una volta all'anno ad una lavorazione del terreno in corrispondenza delle alberature per un raggio di

almeno 80 cm ed una profondità di cm 15 compreso pulizia delle erbe infestanti e loro apparati radicali e concimazione con Kg 3 di sostanza organica.

Zona pacciamate: annualmente dovrà essere verificato lo strato pacciamante e nel caso dovrà essere ripristinato; tre volte l'anno si dovrà provvedere alla estirpazione delle erbe infestanti che abbiano perforato lo strato pacciamante.

TRATTAMENTI ANTIPARASSITARI

I trattamenti antiparassitari dovranno essere rigorosamente biologici, utilizzando i prodotti consentiti per legge in agricoltura biologica e comunque utilizzati dal Settore Lavori Pubblici dal 1993; dovranno essere segnalati al Servizio competente ed alla popolazione con appositi cartelli in prossimità dei luoghi di intervento.

MANUTENZIONE ATTREZZATURE

Ogni attrezzatura presente dovrà essere mantenuta in perfetta efficienza (verniciatura panchine, sostituzione assi, cestelli, giochi, ecc:).

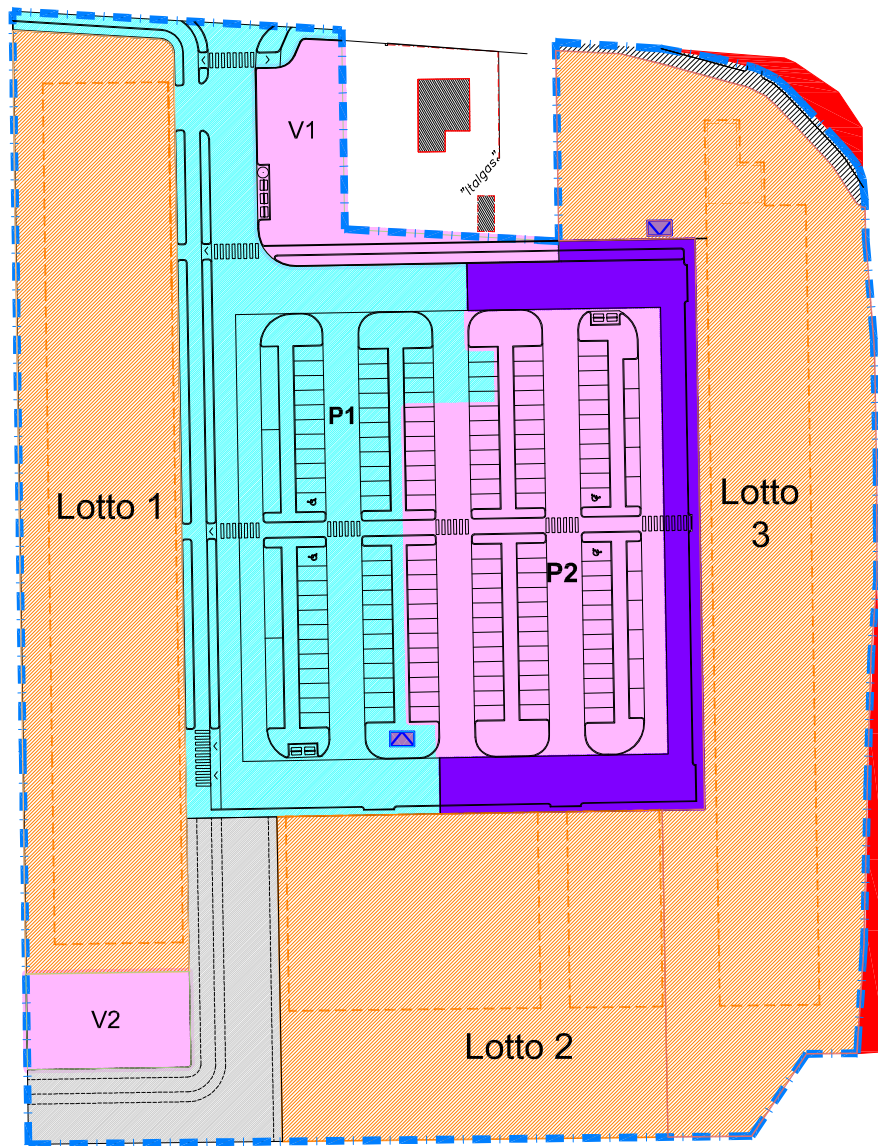
PULIZIA AREE VERDI.

Premesso che le aree verdi dovranno essere mantenute pulite queste dovranno essere ripulite completamente con la frequenza necessaria in occasione della quale dovranno essere svuotati i cestelli portarifiuti.

L'attività di cui ai punti precedenti si intendono a totale carico del privato e non sono soggette a preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale

MANUTENZIONE STRAORDINARIA (a totale carico del privato e soggetta a preventiva autorizzazione ed a verifica finale dell'Amministrazione Comunale)

La manutenzione straordinaria come ad esempio, rifacimento completo di pavimentazioni, reti fognanti e quant'altro, è a totale carico del privato ed è soggetta a preventiva autorizzazione dell'Amministrazione ed a verifica di fine lavori, come pure qualunque modifica d'uso alle superfici ed agli impianti dovranno essere obbligatoriamente approvate e successivamente verificate dall'Amministrazione Comunale.



 **AREE PUBBLICHE**
manutenzione a carico del privato

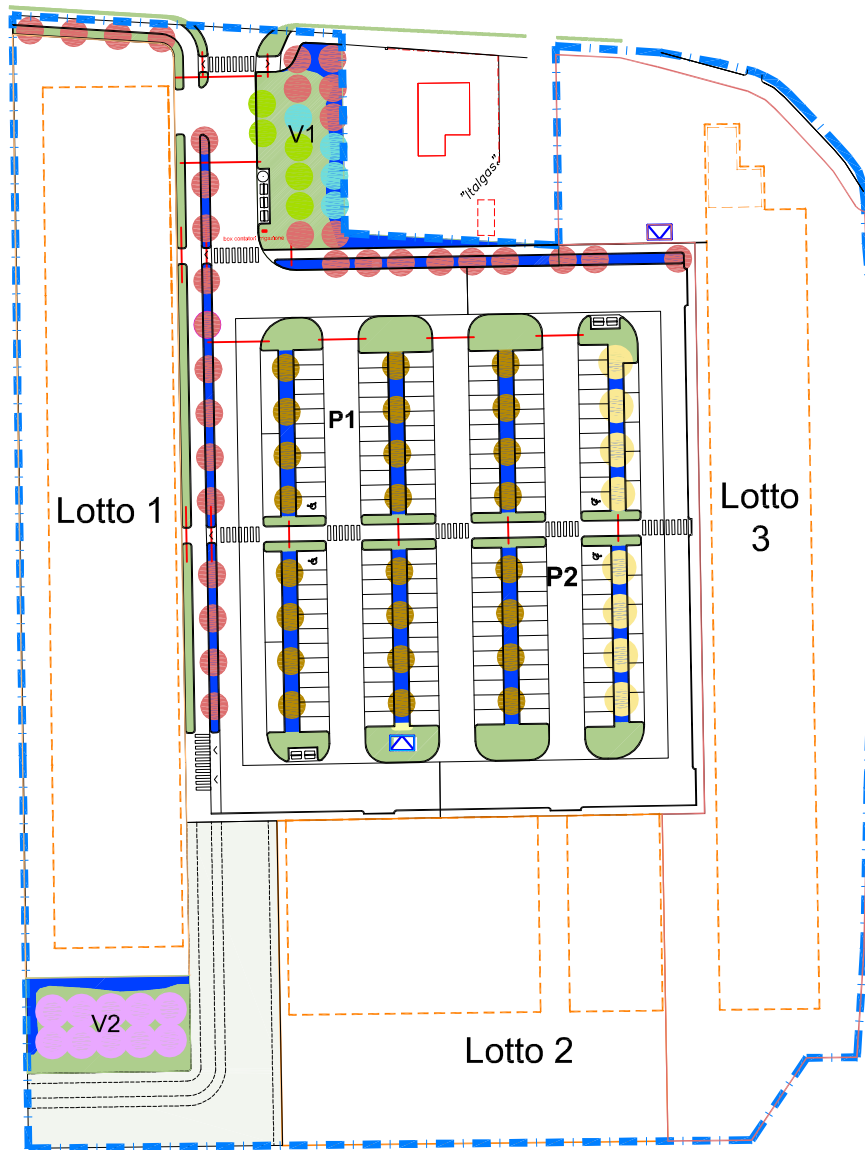
 **AREE PRIVATE DI USO PUBBLICO**
manutenzione a carico del privato

 **AREE GIÀ CEDUTE AL COMUNE**
manutenzione a carico del Comune di Faenza







 **AREE PUBBLICHE NON CONTEGGIATE COME STANDARD**
manutenzione a carico del privato

 **AREE PUBBLICHE UBICAZIONE CABINE ENEL**

 **AREE PRIVATE**




LEGENDA AREE VERDI CON MANUTENZIONE A CARICO DEL PRIVATO


-  Platano Acerifolia
-  Platano resistente al cancro
-  Olmo siberiano
-  Acer k.king
-  Acer platomoides
-  Alberatura ad alto fusto da concordare con il Servizio Ambiente, Ufficio Gardini del Settore Lavori Pubblici


ATTREZZATURE

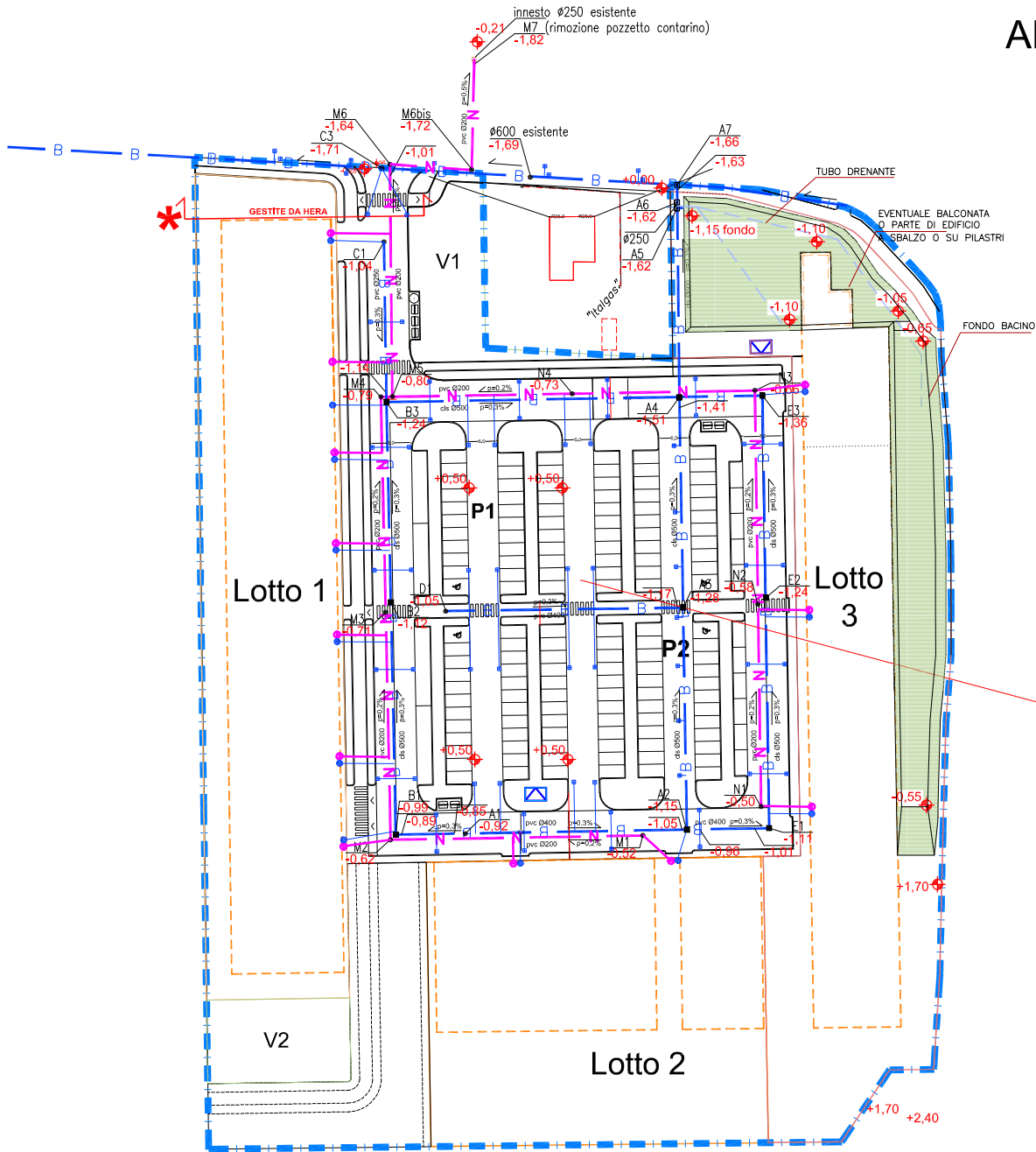
- n.2 cartello "area verde"
- n.3 tavoli panca
- n.6 panchine
- n.2 cestino

 Tubo passa cavo Ø90

 Prato

 Fascia arbustata

 area da cedere al comune non conteggiata come standard per la quale dovranno essere garantiti: livellamenti, semina, accesso carrabile per la manutenzione, protezione per evitare ingresso all'area.



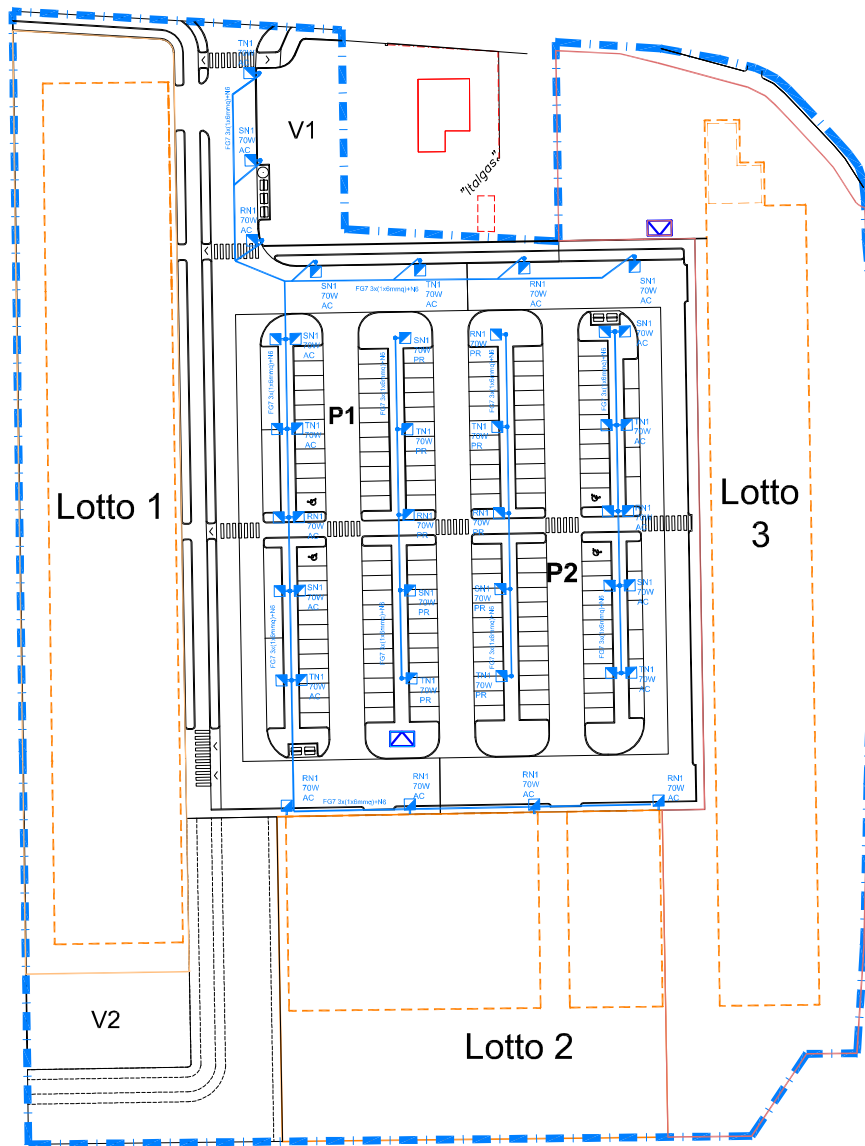
AREA DESTINATA A PARCHEGGIO PUBBLICO E PRIVATO DI USO PUBBLICO CON GESTIONE E MANUTENZIONE PRIVATA DELLA RETE FOGNARIA

LEGENDA

- B Fognatura bianca
- N Fognatura nera
- - - Tubo drenante
- Pozzetto 70x70 fogne bianche
- Pozzetto 80x80 fogne nere
- Pozzetto 100x100
- Pozzetto 120x120
- Bacino di laminazione





MANUTENZIONE A CARICO DEL PRIVATO

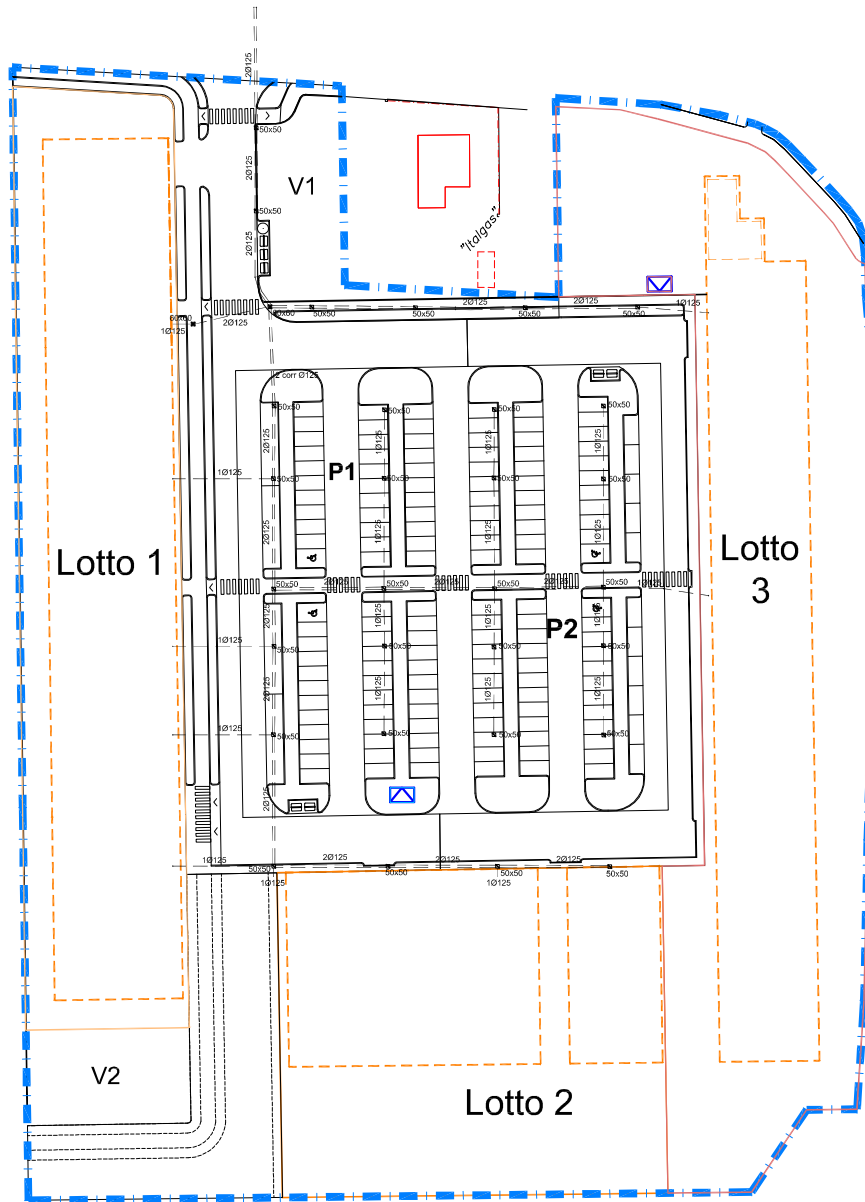
* — Linea di separazione tra gestione HERA e gestione privata della rete fognaria







MANUTENZIONE A CARICO DEL PRIVATO

LEGENDA RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA

SIMBOLI	DESCRIZIONE
	Lampione ditta RUUD LIGHTING EUROPE modello SQUARE MINI testapalo con lampada shp tubolare da 70W con ottica asimmetrica Area Cutoff
	Lampione ditta RUUD LIGHTING EUROPE modello SQUARE MINI testapalo con lampada shp tubolare da 70W con ottica simmetrica Parking Roadway
	Linea in cavo
	Quadro generale



MANUTENZIONE A CARICO DEL PRIVATO

LEGENDA RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA	
SIMBOLI	DESCRIZIONE
	Cavidotto interrato linea illuminazione pubblica Ø125
	Cavidotto interrato linea fibre ottiche Ø125
	Pozzetto ispezionabile 50x50 (dim. interne) con chiusino in ghisa carrabile
	Quadro generale