

COMUNE DI FAENZA – PROVINCIA DI RAVENNA

ACCORDO URBANISTICO CON I PRIVATI AI SENSI DELL'ART. 18
DELLA L.R. 20/2000 E S.M.I. RELATIVO ALLA SCHEDA DI PRG N. 174
“AREA COLOMBARINA”.

Il giorno 5 del mese di NOVEMBRE dell'anno 2014 presso il Settore Territorio del Comune di Faenza in Via Zanelli n. 4, 48018 Faenza (RA) 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, in qualità di Dirigente, domiciliato per la carica presso la sede municipale, autorizzato a questo atto in virtù dei poteri attribuitigli dallo Statuto del Comune e come tale in rappresentanza del Comune di Faenza, in nome e per conto dell'Ente stesso come da incarico conferito con Decreto del Sindaco Prot. n. 12924 del 01.04.2010 (ai sensi dell'Art. 107 del D.Lgs n. 267/2000), in attuazione alla delibera della Giunta Comunale del Comune di Faenza in data 21.06.2011 n. 213;
- Signor SCORSONE GAETANO nato a Ravenna il 07/08/1963 in qualità di legale rappresentante della Società GEA srl con sede in Cesena Via degli Uberti n. 14, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Forlì – Cesena 04101310375 e Partita Iva 01252330392, proprietaria del terreno ubicato in Faenza, Via Piero della Francesca – Via S. Silvestro meglio identificato dalla Scheda di PRG n. 174 “Area Colombarina” e catastalmente censita al N.C.T. Foglio 116 Mappali 15, 428, 527, 530 , 531, 532, 537, 539p, 607, 707, 708, 712, 1910, 1912 Foglio 84 Mappali 313, 317, 319, 321, 324, 325, 326, 329, 330, 333, 334, Foglio 115 Mappali 15, 17 18, 49, 56, 57, 58, 508, 559 560, 561, 562, 563, 564, 566, 568, 570, 584, 587, 604, 605
- Signor FAROLFI GIOVANNI nato a Faenza il 30/10/1936 e ivi residente in Via S. Silvestro n. 103, Codice Fiscale FRL GNN 36R30 D458E, quale proprietario della porzione di terreno catastalmente censito al N.C.T. del Comune di Faenza al Foglio 84 Mappale 360, esterno al perimetro della scheda di PRG n. 174 “Area Colombarina” ma necessario per la realizzazione della rotatoria di Via S. Silvestro;

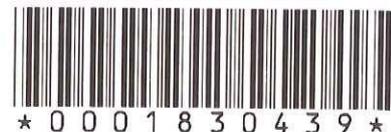
PREMESSO

Riferimenti di legge per la stipula di accordi pubblico-privati

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

“1. Gli enti locali possono concludere accordi con i soggetti privati, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli

Comune di Faenza
PROTOCOLLO GENERALE
N. 0054435 del 05/11/2014
Class: 06-02 Fasc: 2012/4



Farolfi Giovanni

Nonni

Scorsone

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

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

...

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

...

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

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

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

.....

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

....

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

Cronologia degli atti precedenti

Al fine di inquadrare adeguatamente il contenuto del presente accordo ed il suo rilevante interesse per la comunità locale si richiamano in ordine cronologico i principali atti intervenuti precedentemente riferiti specificatamente all'”Area Colombarina” di cui alla Scheda di PRG n. 174:

Favolfi Giovanni *NUU*



- Approvazione ai sensi dell'art. 14 della L.R. 47/78 e s.m.i. del PRG96 con atto di Giunta Provinciale 397/22571 del 29/04/1998;
- Approvazione ai sensi dell'art. 14 della LR 47/78 e s.m.i. della Variante al vigente PRG n. 14 con atto di Giunta Provinciale n. 181 del 21/04/2006 col quale veniva individuata la Scheda n. 174 "Area Colombarina";
- Approvazione ai sensi dell'art. 15 della LR 47/78 e s.m.i. della Variante specifica al PRG n. 33 con Atto C.C. 287/4066 del 14/09/2006, nella quale sono previsti per la Scheda di PRG n. 174 "Area Colombarina" l'individuazione di sub-ambiti e di specifiche modalità attuative;
- Permesso di Costruire Convenzionato n. 149 del 10/10/2006 (Prot. Ed. n. 767 del 24/07/2006) avente ad oggetto "Realizzazione delle aree pubbliche di pertinenza del sub comparto A e degli impegni generali relativi alla Scheda n. 174 "Area Colombarina" con la costruzione di capannone destinato ad attività artigianale di servizio (logistica) e deposito" con allegata convenzione urbanistica Notaio Massimo Gargiulo registrato a Faenza il 13/10/2006 al n. 2315 Serie 1T, e trascritto a Ravenna il 16/10/2006 Reg. Gen. 26558 e Reg. Part. 16017;
- Piano Particolareggiato di iniziativa privata in conformità al PRG relativo alla trasformazione urbanistica Scheda 174 "Area Colombarina" sub comparto B, presentato in data 02/08/2012 Prot. 0029143, con successive integrazioni parziali recanti ipotesi progettuali in variante al PRG, trasmesse in ultimo in data 19/12/2013 Prot. 51278 ed esaminate, su istanza dei proponenti, dalla CQAP in via preliminare in data 19/12/2013 con *"parere favorevole nell'insieme all'organizzazione dell'area progettata a scala urbanistica, riconoscendo l'adeguamento alle osservazioni evidenziate nelle precedenti sedute. Si considerano sommarie ed indicative le previsioni schematiche sulla disposizione degli edifici e l'organizzazione interna delle aree edificate: la scheda di dettaglio e la definizione di tali aspetti dovrà essere puntualmente verificata e approfondita in sede di presentazione del Piano Particolareggiato in variante. Si demanda all'Amministrazione ogni valutazione sull'area specialistica (archivio) da cedere al Comune. Si osserva che risulta da definire in termini di maggiore funzionalità, la viabilità interna in corrispondenza della nuova rotatoria in direzione Convertite (quanto a collegamento ciclabile, diverse larghezze della sede stradale, raccordi nell'andamento della strada, ecc.). Si conferma la necessità delle attenzioni progettuali, alla scala di progetto architettonico delle aree esterne e degli edifici, in corrispondenza delle rotatorie di accesso al comparto"*.
- Approvazione del presente Accordo Urbanistico ai sensi dell'Art. 18 L.R. 20/2000 s.m.i. relativo alla scheda di PRG n. 174 "Area Colombarina" con atto della Giunta dell'Unione della Romagna Faentina n. 30 del 17/07/2014.

Proposta di Accordo

Trattasi di presentazione da parte della Società GEA srl di una "Proposta di accordo ai sensi dell'Art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i." che prevede un'iniziativa progettuale di rilevante interesse per la comunità nel rispetto della legislazione vigente ed in variante alla pianificazione comunale vigente. La GEA srl ha infatti presentato presso l'Amministrazione Comunale una proposta



3

comportante variante alla Scheda n. 174 "Area Colombarina" del PRG. Tale proposta prevede l'attuazione della Scheda in più sub comparti, la cui attivazione segue diverse tempistiche e riguarda le seguenti tematiche:

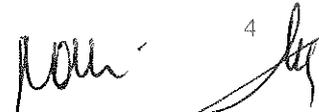
- modifiche a taluni aspetti che disciplinano la trasformazione dell'intera scheda. Tra queste, la possibilità di tombinare/deviare/dismettere il canale consorziale in accordo con l'autorità idraulica competente, la riduzione dello standard pubblico relativo agli usi commerciali fino ai limiti di legge, la riconfigurazione delle aree pubbliche nell'assetto complessivo, l'introduzione di flessibilità in ordine alle prestazioni di permeabilità;
- suddivisione dell'intera area di scheda in più sub comparti attuativi, vista anche la grande dimensione di tutta l'area di intervento;
- in modo coordinato con le modifiche di cui sopra, viene proposto di riconoscere il valore e l'effetto di Piano Particolareggiato su una parte della scheda stessa (sub comparto B1, riconsiderando in modo unitario nella proposta di Piano le urbanizzazioni realizzate con l'edificio esistente destinato a logistica, di cui al Permesso di Costruire n. 149 del 10/10/2006) che sarà oggetto di contestuale approfondimento progettuale, da attuarsi per stralci.

Gli interventi relativi alla riconfigurazione del canale consorziale, che si sviluppa anche al di fuori delle aree oggetto del piano particolareggiato relativo al sub comparto B1, potranno configurarsi come opere fuori comparto qualora necessarie fin dalle fasi iniziali del PUA ed essere gestiti nell'ambito dello stesso.

Gli incentivi previsti dalle norme della Scheda vigente pongono la condizione di cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale un'area produttiva urbanizzata pari al 10% delle Superfici Fondiarie complessive individuate dal Piano.

Relativamente al sub comparto B1, costituente la parte di area interessata dal Piano Particolareggiato proposto, viene proposto dal privato di sostituire la quota del 10% delle superfici fondiarie complessive riferite ai sub comparti A e B1 con la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di:

- a) un lotto di terreno produttivo urbanizzato della superficie fondiaria di circa mq. 4.985 con potenzialità edificatoria complessiva pari a mq. 2.000 di SUL. Il lotto sarà recintato con rete metallica plastificata con cancelli carrabile e pedonale in ferro, in collegamento diretto con l'area pubblica di progetto;
- b) un edificio di mq. 1.000,00 di SUL da realizzare nel lotto di cui alla precedente lettera a) ed attingendo dalle relative potenzialità edificatorie da destinarsi ad archivio comunale. Tale edificio sarà realizzato in struttura prefabbricata con altezza interna pari a circa ml. 4,00, completo di finiture interne ed esterne (pavimenti, infissi, tinteggiature), degli impianti a norma di legge (elettrico, idro-sanitario, condizionamento, antincendio, antintrusione, rete wireless) e degli arredi interni costituiti da armadiature metalliche compattabili e scaffalature (parte), un bancone di ingresso, tavoli per consultazione, scrivanie ed i sanitari per i servizi igienici di cui uno attrezzato per disabili. Il tutto finito in modo da cederlo agibile ed

Jarolli Giovanni  4

immediatamente utilizzabile. In particolare la zona di ingresso dovrà prevedere circa mq 100 di area pubblica per la consultazione e uffici in modo da conseguire la polivalenza fungibile per le soluzioni archivistiche operative con porzioni di parete mobili vetrate. Il tutto sintetizzato nella tavola All. C.

La capienza archivistica (armadi compattabili con scaffalature) dovrà essere di almeno circa 7.000 ml di documentazione archivistica.

Il progetto edilizio definitivo, che dovrà evidenziare anche la tipologia degli arredi interni e delle dotazioni strumentali, dovrà essere validato dal Settore LL.PP. del Comune di Faenza ed essere sottoposto al preventivo assenso della competente Soprintendenza Regionale ai Beni Archivistici.

Alla fine dei lavori il Comune procederà, prima della acquisizione, al collaudo tecnico/amministrativo;

- c) la porzione di rotatoria sulla Via S. Silvestro realizzata dal privato, comprensiva della porzione esterna al perimetro di scheda comprendente la sede stradale e banchina stradale.

Per la trasformazione del sub comparto B1 unitamente alla Superficie Fondiaria del sub comparto A, nella sostanza il privato propone di trasferire il peso economico dell'area produttiva da cedere all'Amministrazione Comunale (corrispondente al 10% della Superficie Fondiaria complessiva del piano attuativo ed il cui valore è stato desunto secondo i valori di cui all'Atto C.C. n. 157/23549 del 22/06/2011 e s.m.i. concernente "*Regolamento per la determinazione dei criteri di determinazione dei valori delle aree edificabili e individuazione dei relativi valori venali in comune commercio agli effetti dell'applicazione dell'I.C.I.*"), alla cessione delle aree ed opere descritti nei precedenti punti a), b), c).

La differenza di valore, così stimata, comporta una riduzione da ca. mq. 9.173 a ca. mq. 8.137 dell'area che la società proponente si era impegnata a cedere con la sottoscrizione della convenzione Rep. n. 133890/11557 Notaio Massimo Gargiulo in Faenza, allegata al Progetto Unitario n. 149/2006 per l'attuazione del sub comparto A scheda 174 "Area Colombarina" come configurato nella Variante 33. Tale area costituirà quota di cessione anticipata a favore del sub comparto B2.

Confermando i dispositivi previsti dagli incentivi della scheda attualmente vigente, l'attuazione del sub comparto B2, soggetto a successivo/i piano/i attuativo/i richiederà infatti la cessione del 10% della superficie fondiaria trattata.

Motivo dell'Accordo

Al fine di migliorare l'assetto del territorio con azioni di rilevante interesse per la comunità locale, si richiamano le principali motivazioni dell'Amministrazione Comunale in relazione all'area oggetto del presente accordo:

- disporre in tempi brevi e con oneri interamente a carico del privato di un edificio ad uso dell'archivio comunale della SUL complessiva di 1.000 mq. che sarà realizzato e ceduto gratuitamente all'Amministrazione Comunale ultimato in ogni sua parte ed agibile;
- entrare in possesso di un lotto di terreno urbanizzato della S.F. di circa mq. 4.985 che oltre a contenere l'edificio uso archivio, ammette una ulteriore potenzialità edificatoria di

Caroli Giovanni

LLP

complessivi mq. 1.000,00 di SUL da destinarsi al potenziamento dell'archivio stesso nel tempo e/o attività artigianali;

- agevolare il trasferimento delle pratiche e dei documenti dagli archivi comunali esistenti-sotto la supervisione di persona incaricata dall'Amministrazione Comunale;
- realizzare una informatizzazione di base della documentazione dell'archivio, con attivazione di un programma informatico che consenta la mappatura topografica delle pratiche per agevolare la ricerca e la consultazione, a cura e spese del privato;
- favorire il miglioramento della Via S. Silvestro, nel tratto interessato, mediante la realizzazione della rotatoria interamente a carico del privato;
- consolidare la previsione di acquisire gratuitamente, all'interno della Scheda n. 174, aree produttive urbanizzate nella quota ridefinita dal presente accordo (circa mq. 8.137). da destinarsi a strutture di interesse generale. Potrà in ogni momento esserne richiesta la disponibilità, garantita dalla Società proponente con atto Rep. n. 133890/11557 Notaio Massimo Gargiulo in Faenza, allegata al Progetto Unitario n. 149/2006. In ogni caso, tale area sarà ceduta nell'ambito delle trasformazioni che interesseranno il successivo sub comparto B2.

I succitati elementi sostanziano il rilevante interesse per la collettività connesso alle previsioni urbanistiche oggetto del presente accordo.

Considerato che:

- Il progetto urbanistico presentato è finalizzato ad attuare un intervento che, nella sua impostazione generale, risulta coerente con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale sopra enunciati in relazione al rilevante interesse per la comunità.

Tale progetto urbanistico, sviluppato attraverso più Piani Particolareggiati di iniziativa privata, individua schematicamente le aree destinate a diventare pubbliche attraverso l'attuazione di vari stralci di intervento ed ingloba, considerandone le pregresse condizioni attuative già formalizzate, le aree già oggetto di trasformazione con Progetto Unitario n. 149 del 10/10/2006 (Prot. Ed. n. 767 del 24/07/2006) avente ad oggetto "Realizzazione delle aree pubbliche di pertinenza del sub comparto A e degli impegni generali relativi alla Scheda n. 174 "Area Colombarina" con la costruzione di capannone destinato ad attività artigianale di servizio (logistica) e deposito".

Nel Piano Particolareggiato di iniziativa privata riferito al sub comparto B1 è prevista, nell'attuazione del primo stralcio, la realizzazione completa della rotatoria sulla S. Silvestro, l'individuazione del lotto produttivo pari a circa mq. 4.985 di superficie fondiaria la realizzazione dell'edificio da destinarsi ad archivio comunale della SUL di mq. 1.000,00.

- Allo stato, è di interesse pubblico conseguire la realizzazione di un archivio comunale, che costituisce urgente necessità, con l'utilizzo di risorse private attraverso il presente idoneo accordo come per legge, che consente le opportune sinergie pubblico-privati;

Farolfi Giovanni  6 

- Allo stesso modo si procede alla realizzazione tramite il presente accordo della porzione di rotatoria sulla Via S. Silvestro, esterna al perimetro di scheda, rotatoria che costituisce una priorità per la viabilità del comparto.
- Le quote pubbliche di standard urbanistico (verde e parcheggio) previste dal progetto proposto dovranno rispettare la Legge Regionale urbanistica vigente, (nel rapporto di 1 mq./1 mq. di parcheggio per la destinazione commerciale).
- Gli standard urbanistici riferiti al lotto da cedere all'Amministrazione Comunale sono già assolti all'interno del Piano Particolareggiato di iniziativa privata sub comparto B1, e vengono realizzati dal privato.
- Rimane ferma la possibilità per il Comune di acquisire gratuitamente l'area garantita con atto Rep. n. 133890/11557 Notaio Massimo Gargiulo in Faenza, allegata al Progetto Unitario n. 149/2006, come rivista nella sua estensione alla luce del presente accordo (da ca. mq.9.173 a ca. mq. 8.137).
- La proposta delinea nell'allegato 1 una ipotesi di sviluppo generale che interessa tutte le aree incluse nella Scheda n. 174, anche le aree non ricomprese fra quelle considerate dal Piano Particolareggiato relativo al sub comparto B1: essa pertanto riveste funzione esemplificativa del futuro assetto ed assume valore meramente orientativo per i successivi piani attuativi sul sub comparto B2.

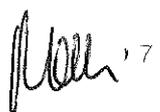
Per perseguire gli obiettivi che sostanziano il rilevante interesse per la collettività, che non è raggiungibile in modo autonomo dai diversi soggetti, neppure è ottenibile unicamente per via autorizzativa, l'istituto dell'accordo ai sensi dell'Art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i. consente di accedere alle richieste del privato secondo una logica di compensazione degli interessi.

Posto che:

- il PRG vigente classifica l'area in oggetto come "Zona urbana di trasformazione -zone produttive miste di nuovo impianto" – Art. 12.6 N.d.A. disciplinata dalla Scheda di PRG n. 174 "Area Colombarina";
- il PSC vigente classifica tale area come "territorio urbanizzabile - ambito per nuovi insediamenti integrati" di cui all'art. 5.3 delle Norme;
- il RUE adottato con atto CURF n. 30 del 21/07/2014 classifica tale area come "Ambiti sottoposti a POC" – Art. 32.5. Per tali aree è ammessa l'attuazione di Varianti nei limiti ed alle condizioni richiamate all'Art. 3.3 del PSC.

Dato atto che:

- in data 23/06/2014 con Prot. 28551 la Società Gea srl ha presentato la proposta di Accordo urbanistico ai sensi dell'Art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i. relativa alla proposta progettuale in oggetto;
- con atto G. dell'Unione della Romagna Faentina n. 30 del 17/07/2014 è stato approvato tale schema di accordo, dando mandato al Dirigente del Settore Territorio, Arch. Ennio Nonni, di sottoscrivere a nome del Comune di Faenza il presente Accordo Urbanistico;

Garofoli Giovanni 

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

Richiamate le premesse, si ritiene necessario affrontare le tematiche illustrate nel quadro di un accordo ai sensi dell'Art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Accordo Urbanistico con i privati ai sensi dell'Art. 18 della L.R. 20/2000 s.m.i. relativo alla Scheda di PRG n. 174 "Area Colombarina".

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

Quanto descritto in precedenza, oltre alle disposizioni dei successivi articoli ed unitamente agli allegati 1, 2 e 3, costituisce parte integrante e sostanziale del presente accordo che ha per oggetto la variazione della vigente scheda n. 174 "Area Colombarina" in merito ai seguenti argomenti:

- modifiche a taluni aspetti che disciplinano la trasformazione dell'intera scheda. Tra queste, la possibilità di tombinare/deviare/dismettere il canale consorziale in accordo con l'autorità idraulica competente, l'adeguamento dello standard pubblico relativo agli usi commerciali fino ai limite di legge, la riconfigurazione delle aree pubbliche nell'assetto complessivo, l'introduzione di flessibilità in ordine alle prestazioni di permeabilità rideterminando il parametro minimo al 30% della Superficie Fondiaria complessiva. Negli edifici produttivi - commerciali con copertura piana vi è l'obbligo di realizzare il tetto verde per la parte di copertura non occupata da fonti rinnovabili. Nel caso di altri edifici con copertura piana, almeno il 30% di tali coperture dovrà essere realizzato a tetto verde con possibilità di verifica di tale prestazione con riferimento all'intero sub comparto disciplinato dal medesimo Piano Particolareggiato;
- suddivisione della scheda in più sub comparti attuativi denominati A, B1, B2;
- in modo coordinato con le modifiche di cui sopra, viene proposto di riconoscere il valore e l'effetto di Piano Particolareggiato su una parte della scheda stessa (sub comparto B1), che sarà oggetto di contestuale approfondimento progettuale, da attuarsi per stralci funzionali;

Inoltre, si prevede che:

- nei sub comparti A e B1 di cui all'Allegato 1, la cessione di terreno produttivo corrispondente al 10% delle Superfici Fondiarie progettate nel piano, come richiesto dalla Scheda vigente, sarà sostituita dalla realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle seguenti opere:
 - a) edificio da destinarsi ad archivio comunale della SUL pari a 1.000,00 mq. ultimato in ogni sua parte, in modo da renderlo agibile ed immediatamente utilizzabile compreso il trasferimento e la collocazione negli armadi e scaffalature delle pratiche e documenti

Baraldi Giovanni *Nov.*⁸ 

provenienti dagli archivi comunali esistenti. Il costo delle operazioni di trasferimento e collocazione delle pratiche è stimato, ai fini del presente accordo, in euro 30.000,00.

Il privato dovrà inoltre fornire il programma informatico di base per consentirne l'inventariazione e la mappatura topografica al fine di agevolare la ricerca e la dotazione strumentale costituita da quella di cui alla lettera b) delle premesse, oltre ad una fotocopiatrice multifunzionale e multiformato, a n. 3 personal computers, n. 2 stampanti e n. 1 scanner professionale formato A0;

- b) lotto urbanizzato di terreno produttivo di superficie fondiaria pari a mq. 4.985 sul quale risulta localizzato il fabbricato di cui alla lettera a), con ulteriore potenzialità edificatoria di mq. 1.000,00 di SUL per un totale di mq. 2.000,00 di SUL, da destinarsi al potenziamento dell'archivio stesso e/o altre attività artigianali;
- c) rotatoria su Via S. Silvestro, comprensiva della parte esterna al perimetro di scheda.

La differenza di valore economico fra l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale del terreno produttivo nella misura del 10% delle S.F. complessive previste dalla trasformazione del sub comparto B1 e del sub comparto A, rispetto all'acquisizione di tutte le opere ed aree più sopra elencate, comporta una riduzione da ca. mq. 9.173 a ca. mq. 8.137 dell'area che la società proponente si era impegnata a cedere con la sottoscrizione della Convenzione Rep. n. 133890/11557 Notaio Massimo Gargiulo in Faenza, allegata al Progetto Unitario n. 149/2006.

Tale area è da intendersi come cessione anticipata a favore dell'attuazione del sub comparto B2. Sarà mantenuta in essere la fidejussione a garanzia di tale cessione già consegnata all'Amministrazione Comunale in sede di sottoscrizione dell'atto più sopra citato, al contrario la fidejussione attualmente in essere di importo pari a € 8.913.465,00 corrispondente al costo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare sull'intera area e così stimate in sede di attuazione del Progetto Unitario sub comparto A (P.d.C 149/2006) rimarrà valida ed operante solo fino alla sottoscrizione della nuova convenzione urbanistica relativa al Piano Particolareggiato sub comparto B1. In tale sede detta fidejussione sarà svincolata e sostituita da nuova fidejussione bancaria di un importo pari al valore delle opere di cui ai precedenti punti a), b) c), e da nuova fidejussione bancaria e/o assicurativa di importo pari al costo delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano Particolareggiato sub comparto B1.

Art. 2 - Impegni assunti dal Comune di Faenza

Il Comune di Faenza si impegna ad attivare le adeguate procedure amministrative al fine di consentire l'approvazione della Variante al PRG relativa alla Scheda n. 174 "Area Colombarina" quale accede il presente accordo, fermo restando la piena autonomia del Consiglio nel valutare il rilevante interesse per la comunità locale posto a fondamento della variante stessa, nonché la specifica soluzione di dettaglio.

La proposta di Variante al PRG illustrata nel presente accordo, all'approvazione del quale dovrà fare seguito il perfezionamento del Piano Particolareggiato di iniziativa privata presentato in data 02/08/2012 con Prot. 29143 e redazione della nuova Scheda n. 174, verranno posti completi nei relativi elaborati alla discussione del Consiglio per l'adozione.



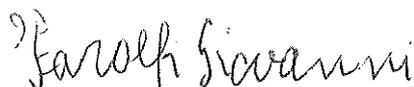
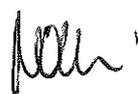
Barolo Giovanni 

Art. 3 – Impegni assunti dal privato

Il privato si impegna a:

- a) realizzare l'intervento proposto nella soluzione urbanistica di cui all'Allegato 2, previo perfezionamento degli elaborati di cui al Piano Particolareggiato di iniziativa privata già presentato in data 02/08/2012 con Prot. 29143 e successive modifiche approvate in via preliminare dalla CQAP in ultimo in data 19/12/2013, esteso ai sub comparti A e B1 come individuati nella nuova scheda n. 174;
- b) assicurare la conformità del progetto definitivo rispetto alle risultanze della procedura di Vas-Valsat per la variante al PRG, apportando le eventuali modifiche necessarie per garantirne la piena compatibilità;
- c) nell'ambito dell'attuazione del Piano Particolareggiato relativo al sub comparto B1, cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale le seguenti aree ed opere con riferimento allo schema progettuale di cui all'Allegato 2:
 - c1) aree ed opere da conteggiarsi come standard pubblico nella misura di:
 - destinazione residenziale 30 mq./100 mc.
 - destinazione produttiva artigianale 0,15 mq./1,00 mq.
 - destinazione commerciale 1,00 mq./1,00 mq.
 - destinazione direzionale 1,00 mq./1,00 mq.
 - c2) lotto (evidenziato con tratteggio rosso nell'Allegato 2) produttivo/artigianale della superficie fondiaria di circa mq. 4.985 con potenzialità edificatoria pari a mq. 2.000,00 di SUL con accesso diretto dalla nuova viabilità di progetto;
 - c3) edificio ad uso archivio comunale della superficie utile lorda di mq. 1.000,00 sviluppato su un unico piano fuori terra realizzato nel rispetto delle direttive del Settore Lavori Pubblici del Comune di Faenza, ultimato in ogni sua parte, comprensivo di arredi e attrezzature, per renderlo agibile ed immediatamente utilizzabile. Gli arredi ed attrezzature sono costituiti da armadiature metalliche compattabili e scaffalature (parte), un bancone di ingresso, tavoli per consultazione, scrivanie, oltre ad una fotocopiatrice multifunzionale e multiformato, a n. 3 personal computers, n. 2 stampanti e n. 1 scanner professionale formato A0, oltre a i sanitari per i servizi igienici di cui uno attrezzato per disabili. Il tutto finito in modo da cederlo agibile ed immediatamente utilizzabile. In particolare la zona di ingresso dovrà prevedere circa mq 100 di area pubblica per la consultazione e uffici in modo da conseguire la polivalenza fungibile per le soluzioni archivistiche operative con porzioni di parete mobili vetrate. Il tutto sintetizzato nella tavola All. C.

La capienza archivistica (armadi compattabili con scaffalature) dovrà essere di almeno circa 7.000 ml di documentazione archivistica. E' compreso il trasferimento delle pratiche e dei documenti provenienti dagli attuali archivi comunali. Il costo delle operazioni di trasferimento e collocazione è stimato in euro 30.000.



Il privato si impegna inoltre a fornire il programma informatico di base per realizzare l'inventariazione e la mappatura topografica delle pratiche archiviate nel nuovo locale e la dotazione strumentale costituita da quella di cui alla lettera b) delle premesse,

Il collaudo dell'archivio potrà precedere il collaudo delle restanti opere di urbanizzazione del comparto;

c4) rotatoria su Via S. Silvestro, completa anche della porzione esterna al perimetro di scheda 174 "Area Colombarina";

d) stipulare la nuova convenzione urbanistica riferita al Piano Particolareggiato sub comparto B1, entro tre mesi dalla sua approvazione;

e) fornire, contestualmente alla stipula del presente accordo, fidejussione bancaria e/o assicurativa quantificata in € 185.400,00 a garanzia della sottoscrizione della nuova convenzione urbanistica riferita al Piano Particolareggiato sub comparto B1 entro le tempistiche di cui al precedente punto d). Detta fidejussione sarà svincolata in sede di stipula della convenzione del Piano Particolareggiato e sostituita da nuova fidejussione bancaria di importo pari al valore dell'area e delle opere e forniture di cui ai precedenti punti c2), c3), c4) compreso Iva al 10% e relative opportune penali.

Qualora la variante al PRG non venisse approvata dal Consiglio entro 12 mesi dalla stipula del presente Accordo, per cause imputabili all'Amministrazione Comunale, su richiesta del privato dovrà essere restituita la fidejussione di importo pari a € 185.400,00, con conseguente annullamento del presente Accordo.

f) mantenere in essere l'impegno alla cessione di un'area di ca. mq. 8.137 con relativa fideiussione bancaria pari ad € 379.028,36 (quantificazione corrispondente al valore dell'area di ca. mq.9.173 desunta dai parametri ex ICI nell'ambito del PdC n. 149/2006: area che a seguito del presente accordo viene ridefinita in ca. mq. 8.137);

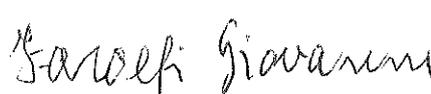
g) cedere gratuitamente al Comune l'area sopradescritta, qualora questa sia da destinarsi a strutture di interesse generale, garantita con atto Rep. n. 133890/11557 Notaio Massimo Gargiulo in Faenza, allegata al Progetto Unitario n. 149/2006, entro 6 mesi dalla richiesta del Comune;

h) collaborare con l'Amministrazione Comunale alla redazione della variante al PRG, in particolare a fornire gli elaborati tecnici specialistici inerenti gli aspetti ambientali, quali Relazione di Vas-Valsat, Indagini geotecniche e Relazione Geologica, Relazione Acustica, Studio del Traffico.

Art. 4 – Modalità e tempi

L'attuazione del progetto urbanistico oggetto del presente accordo avverrà nel rispetto dei seguenti punti:

- il Comune di Faenza richiede ed ottiene la cessione gratuita del lotto identificato con tratteggio rosso nell'allegato 2 con sovrastante edificio ad uso archivio entro 18 mesi dal rilascio del relativo Permesso di Costruire, che dovrà essere presentato entro 60 giorni dal rilascio dell'autorizzazione all'esecuzione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo al sub comparto B1, una volta approvato, da parte del Comune;

- oltre all'archivio comunale, le opere pubbliche da realizzare e cedere prioritariamente sono quelle individuate nel primo stralcio di intervento individuato dal Piano Particolareggiato, che comprendono la rotatoria sulla Via S. Silvestro con la viabilità di collegamento di quest'ultima con la rotatoria su Via Piero della Francesca: per tali opere dovrà essere avanzata richiesta di collaudo entro 36 mesi dal rilascio del Permesso di Costruire relativo alla loro esecuzione;
- le rimanenti opere pubbliche individuate nel Piano Particolareggiato e da attuarsi attraverso più Permessi di Costruire dovranno essere ultimate entro il termine di validità del Piano stesso, da definirsi in 10 anni dalla data di trascrizione della Convenzione urbanistica;
- il lotto di terreno della superficie fondiaria di circa mq. 4.985 sarà ceduto gratuitamente all'Amministrazione Comunale, contestualmente all'edificio sovrastante da destinarsi ad uso archivio comunale di SUL di mq. 1.000,00 ultimato in ogni sua parte, agibile ed immediatamente utilizzabile anche in assenza del collaudo delle relative opere di urbanizzazione primaria a condizione che queste siano in uno stato di avanzamento e con un grado di finitura tali da garantirne l'utilizzo in condizioni di completa sicurezza.

Art. 5 – Flessibilità dell'accordo

Qualora si presentasse l'esigenza riconosciuta bilateralmente di modifiche sostanziali ai contenuti enunciati all'Art. 1 verrà stipulato un nuovo accordo e l'assunzione delle correlate modifiche nella procedura di variante urbanistica, pena la decadenza del medesimo procedimento, fatte salve le specifiche di cui al successivo art. 6.

La definizione progettuale esatta per la fase attuativa degli aspetti trattati e delle soluzioni puntuali avviene nell'ambito dei Piani Particolareggiati di iniziativa privata, che potranno apportare lievi modifiche migliorative rispetto alla proposta presentata per corrispondere agli impegni stabiliti all'Art. 3, fermo restando il rispetto dei contenuti assunti dalla variante al PRG.

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

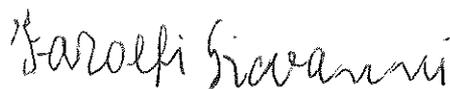
Art. 6 – Validità dell'accordo

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

Entro 3 mesi dalla stipula del presente accordo dovrà essere inoltrata la variante urbanistica al Consiglio per l'adozione, fatto salvo i necessari nulla osta degli enti preposti.

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





Il presente accordo cessa la sua validità con l'esatto compimento delle obbligazioni fra le parti e/o la sua integrazione nel corpo della Convenzione associata al primo Piano Particolareggiato di iniziativa privata riferita al sub comparto B1 della Scheda n. 174 "Area Colombarina".

Fermo rimane l'obbligo di rispettare, per l'attuazione delle previsioni frutto del presente accordo, leggi e normative sovraordinate in materia di governo del territorio, alle quali è subordinata la validità nel tempo dell'accordo stesso.

Art. 7 – Inadempienze, risoluzioni e sanzioni

Entro 60 giorni dall'approvazione con delibera della Giunta Comunale, il presente accordo va stipulato tra le parti con le condizioni previste al precedente Art. 3.

Scaduti i 60 giorni, il Comune invita la controparte a procedere alla stipula, assegnando un nuovo termine di 30 giorni scaduti i quali, il presente accordo non ha più nessun valore, perde di efficacia ed è automaticamente annullato.

Qualora la parte privata non rispetti quanto convenuto nel presente accordo e con specifico riferimento agli impegni definiti agli artt. 3 e 4, si applicano le seguenti sanzioni:

- a) mancato rispetto, per cause imputabili alla parte privata, dell'impegno di cui all'Art. 3 punto d) e delle tempistiche di cui all'Art. 4: escussione da parte del Comune della fidejussione di cui all'Art. 3 punto e) per l'intero importo;

In caso di restituzione al privato della fidejussione in base a quanto previsto ai sensi dell'Art. 3 lettera e), il presente accordo si intende annullato e pertanto cessa di ogni efficacia.

Art. 8 – Norme finali

La parte privata ed il Comune di Faenza si danno reciprocamente atto che i patti ed il contenuto del presente accordo saranno riportati nella nuova convenzione urbanistica relativa al primo Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo al sub comparto B1, integrandola con le nuove fidejussioni bancarie e/o assicurative secondo quanto indicato all'Art. 1 e all'Art. 3 punto e).

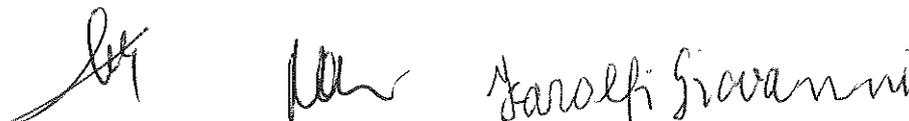
La parte privata si impegna a rendere edotti i propri aventi causa a qualsiasi titolo dell'esistenza del presente accordo, riportandone esplicito riferimento negli atti di compravendita. Le spese del presente atto sono a totale carico del soggetto proponente.

Il presente accordo è stipulato ai sensi dell'Art. 11 della Legge n. 241/1990 e s.m.i. nella forma della scrittura privata, a valere ad ogni effetto di legge. Per tutto quanto non previsto dal presente accordo si applicano gli Artt. 18 della Legge Regionale 20/2000 e s.m.i. e 11 della Legge 241/1990 e s.m.i.

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

Il progetto urbanistico prevede l'eliminazione di una strada esistente, parallela a Via Piero della Francesca, attualmente qualificata come "strada vicinale non consorziata con uso pubblico".

Per approvare tale previsione è necessaria la richiesta formale da parte di tutte le proprietà frontistanti la strada, oltre all'accordo del Comune che ne autorizzi anche la sdemanializzazione.



Attualmente è in corso il perfezionamento dell'istanza da parte privata avanzata con nota Prot. Gen.3369 del 17.07.2014.

Si precisa che l'approvazione della porzione di comparto interessato dal tratto della strada in questione è condizionato al completamento della richiesta in oggetto ed all'esito del procedimento tecnico-amministrativo.

Allegati:

- Allegato 1 "Schema planimetrico – Individuazione dei sub comparti"
- Allegato 2 "Schema planimetrico sub comparto B1"
- Allegato 3 " Schema progettuale edificio nuovo archivio comunale e computo estimativo sommario"

Faenza, li 19 Giugno 2014

Per la Società Gea srl

GEA srl
Il Legale Rappresentante
Via Uberti, 14 - 47521 CESENZA (FC)
Cod. fisc., P. IVA e N. iscr. al
Reg. Imp. di FC 04101310375
N. R.E.A. 328441 - Cap. Soc. € 10.000.000

Per il Comune di Faenza

Il Dirigente del Settore Territorio



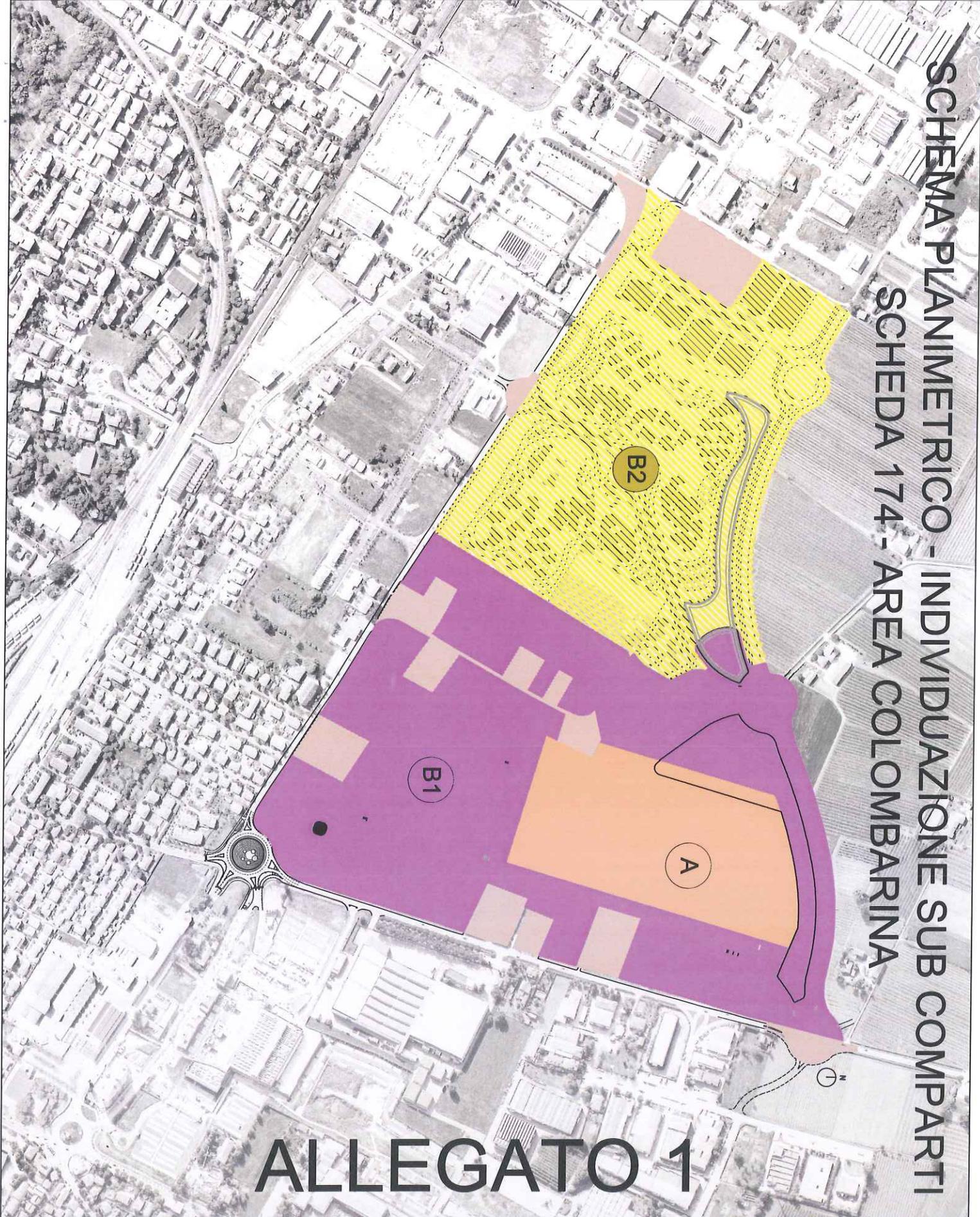
Proprietario della porzione di area necessaria per la realizzazione della rotonda sulla Via S. Silvestro esterna al perimetro della scheda.

Farolfi Giovanni



Farolfi Giovanni

SCHEMA PLANIMETRICO - INDIVIDUAZIONE SUB COMPARTI
SCHEDA 174 - AREA COLOMBARINA



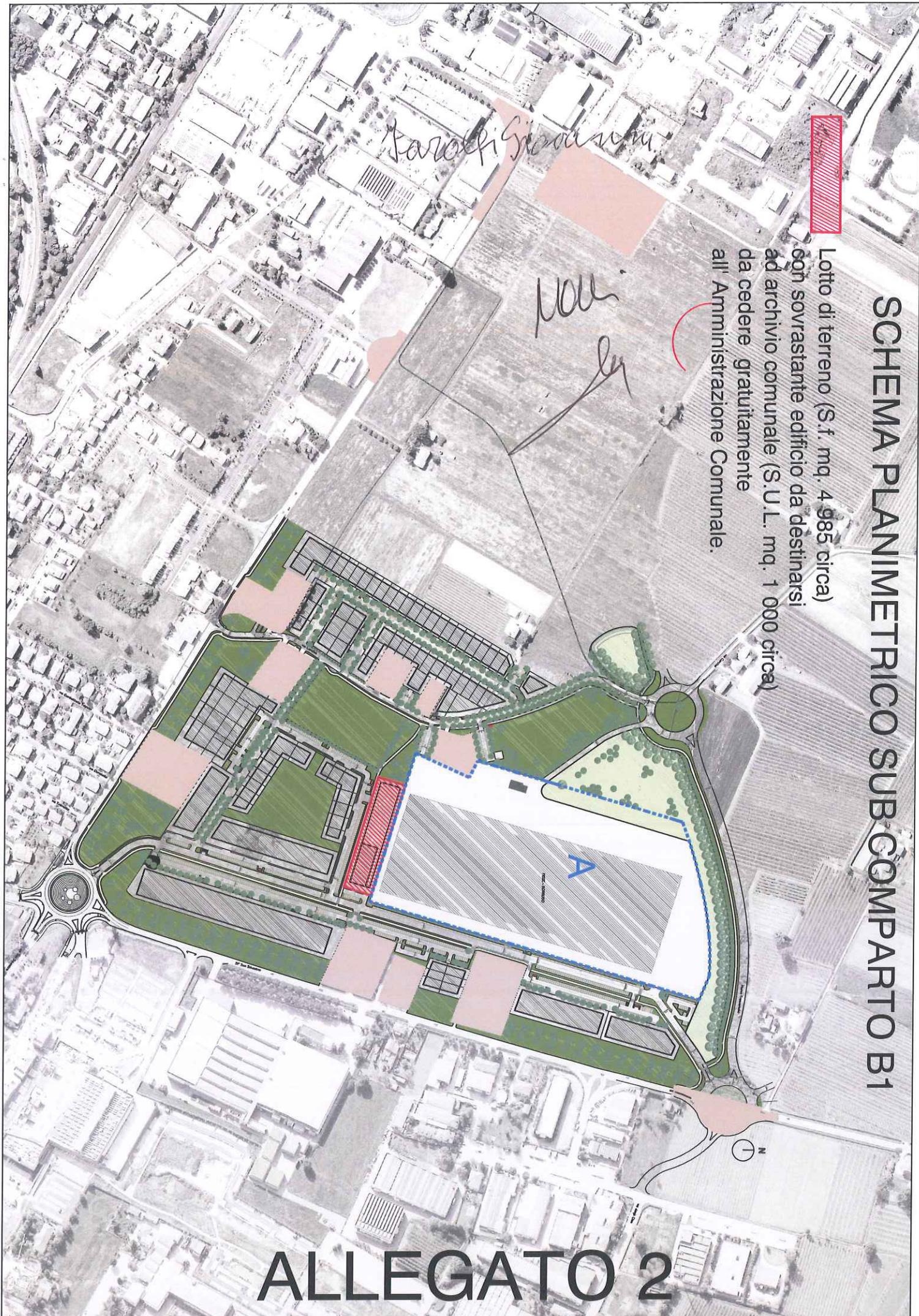
ALLEGATO 1

SCHEMA PLANIMETRICO SUB COMPARTO B1

Lotto di terreno (S.f. mq. 4.985 circa)
con sovrastante edificio da destinarsi
ad archivio comunale (S.U.L. mq. 1.000 circa)
da cedere gratuitamente
all'Amministrazione Comunale.

Caracciolo Giordano

NOU



PROGETTO DI MASSIMA PER LA
REALIZZAZIONE DELL'ARCHIVIO COMUNALE

2013.12.23

scala



COOPROGETTO

architettura ingegneria servizi

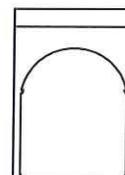
via Severoli, 18 - 48018 Faenza
tel. 0546-29237 - fax. 0546-29261
e-mail: segreteria@cooprogetto.it

arch. Alessandro Bucci

**STUDIO TECNICO
GEOM.
CAVINA-MONTEVECCHI
ARCH.PAGANI**

corso Matteotti n. 27 - 48018 Faenza
tel. 0546-28197 - fax. 0546-680247
e-mail: info@studiocavina.191.it

arch. Paola Pagani



con la consulenza specialistica di:

IMPIANTI PUBBLICA ILLUMINAZIONE
RETE FOGNARIA
VALSAT - SCREENING
VALUTAZIONI ACUSTICHE
GEOLOGICA
STUDIO DEL TRAFFICO

Polistudio A. E. S. Società di Ingegneria S.r.l. - via Tortona n.10 - 47838 Riccione (RN) - tel. 0541-485300
Polistudio A. E. S. Società di Ingegneria S.r.l. - via Tortona n.10 - 47838 Riccione (RN) - tel. 0541-485300
Polistudio A. E. S. Società di Ingegneria S.r.l. - via Tortona n.10 - 47838 Riccione (RN) - tel. 0541-485300
Polistudio A. E. S. Società di Ingegneria S.r.l. - via Tortona n.10 - 47838 Riccione (RN) - tel. 0541-485300
Geologo Vittorio Venturini - via Cervese n.1080 - 47521 Cesena (FC) - tel. 0547-1955198
Ing. Simona Longhi

Revisione

Data

Firma dei tecnici ognuno per le proprie competenze

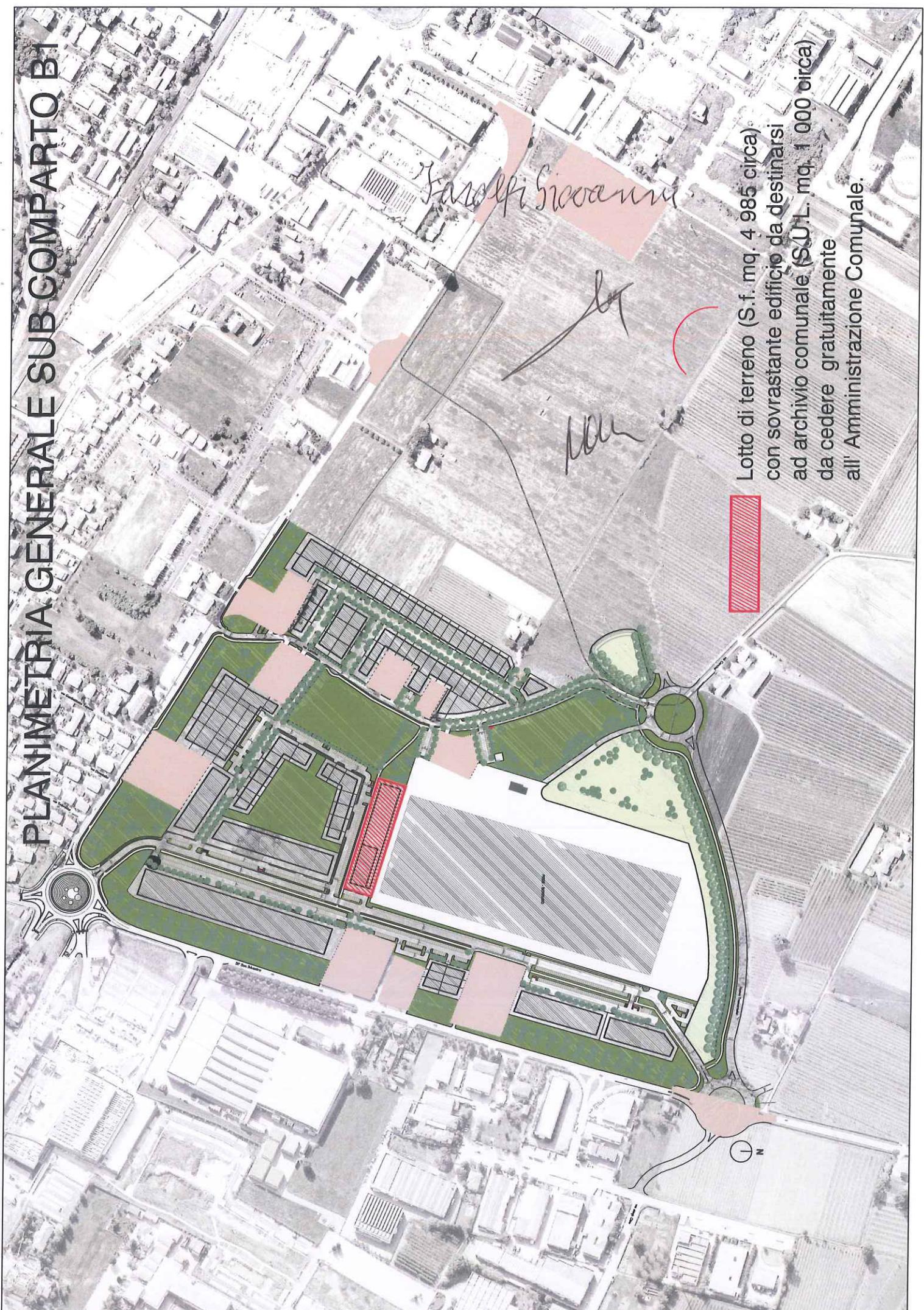


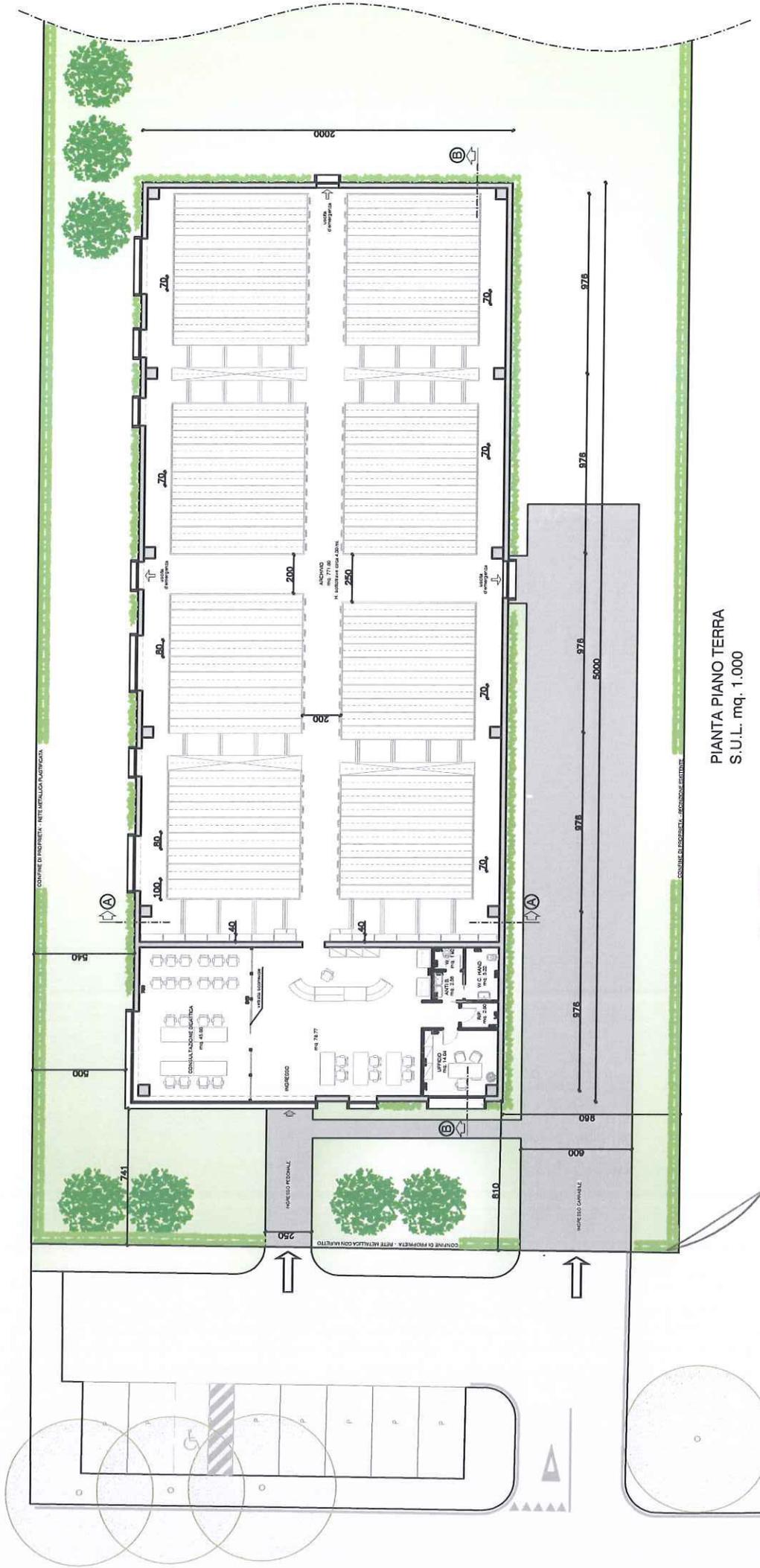
PLANIMETRIA GENERALE SUB COMPARTO B1

Farolfi Giovanni

lu

Lotto di terreno (S.f. mq. 4 985 circa)
con sovrastante edificio da destinarsi
ad archivio comunale (S.U.L. mq. 1 000 circa)
da cedere gratuitamente
all' Amministrazione Comunale.





PIANTA PIANO TERRA
S.U.L. mq. 1.000

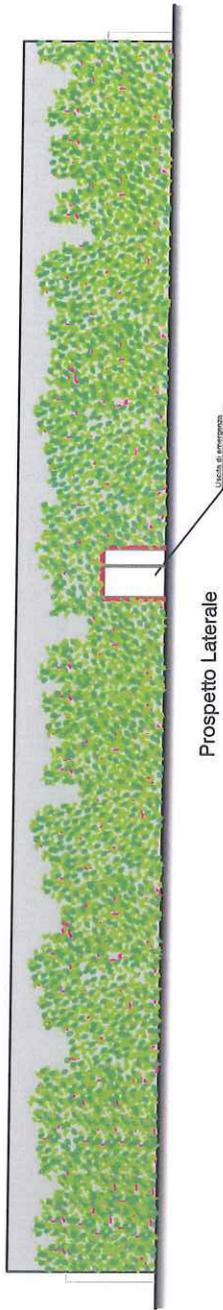
Salvati Giovanni

NOI

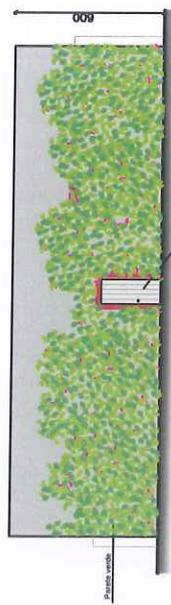
leg



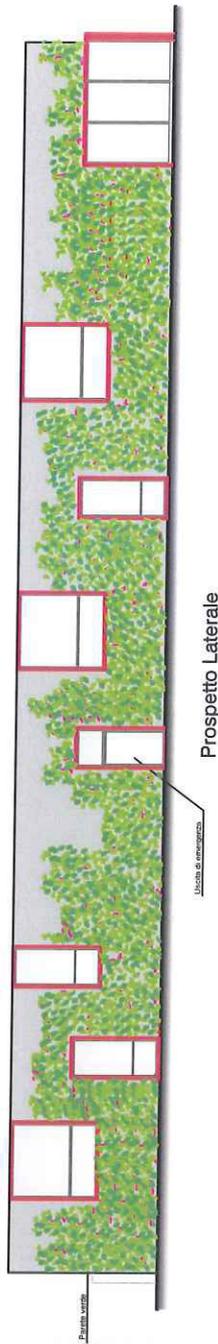
Prospetto Principale



Prospetto Laterale



Retro Prospetto



Prospetto Laterale

leg

non

F. G.

**Realizzazione di edificio da destinarsi
ad Archivio Comunale della SUL di
mq. 1.000,00 su un lotto di terreno
della S.F. di circa mq. 4.985.**

**Computo metrico
di massima**

Garofoli Giovanni

Garofoli

Garofoli



AREA ESTERNA S.F. mq. 4.985 circa

- Opere di bonifica da ordigni residuati bellici eseguita sull'intero lotto di circa mq. 4.985 da ditta specializzata.
- Pulizia e sistemazione del terreno.
- Realizzazione di recinzione sul confine del lotto (fatta esclusione del confine nord dove è già esistente) costituita da muretto in c.a. alto cm. 40 con sovrastante rete metallica plastificata color verde, alta cm. 100 e/o solo rete metallica alta 140 cm., e di cancelli carrabile e pedonale in ferro a disegno semplice.
- Opere da giardiniere con messa a dimora di alberi e siepe di specie autoctona lungo i confini delimitati dalla recinzione, ed arbusti rampicanti lungo il fabbricato per la realizzazione delle pareti verdi.
- Percorsi carrabili e pedonali interni al lotto con finitura in asfalto

Circa € 210.000,00

**EDIFICIO DA DESTINARSI AD ARCHIVIO COMUNALE AVENTE LE SEGUENTI CARATTERISTICHE GENERALI:
LUNGHEZZA 50 ML. – LARGHEZZA 20 ML. – ALTEZZA SOTTO TEGOLO ML. 4,00 – SUL 1.000 MQ.**

- Opere di fondazione comprensive di scavo posa dei plinti e dei cordoli di collegamento.
- Struttura portante in c.a. prefabbricato REI 120 (pilastri, travi e solai di copertura compreso isolamento ed impermeabilizzazione).
- tamponamento con pannelli in c.a. prefabbricato a taglio termico.

Circa € 242.000,00

- Finitura interne ed esterne:
 - pareti divisorie interne in cartongesso;
 - controsoffitto interno escluso negli ambienti dedicati alle scaffalature;
 - intonaci e tinteggiatura di colore da concordare col settore Lavori Pubblici;
 - pavimenti interni: nella zona scaffalature in c.a. con resina antipolvere; negli altri ambienti in gres porcellanato;
 - rivestimenti nei servizi igienici, con sanitari;
 - fognature rete acque nere – rete acque chiare;

Masolfi Giovanni

- porte interne ed infissi esterni completi di vetro antisfondamento.
- parete vetrata interna

Circa € 165.000,00

- **Impianto elettrico:**
illuminazione ordinaria e di emergenza, dati ed illuminazione esterna del fabbricato.

Circa € 180.000,00

- **Impianti meccanici:**
climatizzazione, idrico-sanitario e ricambio aria.

Circa € 220.000,00

- **Impianto antincendio:**
 - impianto di spegnimento automatico a gas entro gli armadi.
 - impianto di rivelazione automatico ed allarme incendio;
 - impianto idrico antincendio ad idranti esterno;
 - estintori portatili

Circa € 185.000,00

- **Arredamento interno**
 - Scaffalature metalliche compattabili scorrevoli su rotaie con movimentazione meccanica e pedana di livellamento raccordata alla pavimentazione, scaffali con pareti laterali, ripiani profondità 35+35 cm. e/o 40+40 cm., altezza scaffali 2,730 ml.
Scaffalature metalliche fisse a giorno, scaffali profondità 40 cm. altezza 2,730 ml.
Capacità di archiviazione complessiva delle scaffalature circa ml. 7.145,00 (di cui circa ml. 101 di scaffalature a giorno).

Circa € 240.907,00

- n. 7 tavoli da lettura. con 28 sedute fisse, un tavolo ufficio con cassetiera, due poltroncine operative. Postazione reception-segreteria con bancone e 6 armadiature con ante cieche.

Circa € 9.563,00

- **Dotazione strumentale**
 - n. 3 personal computer
 - n. 2 stampanti



- n. 1 fotocopiatrice multifunzione e multiformato
- n. 1 scanner professionale formato AO

Circa € 13.986,00

- Spese tecniche per progettazione architettonica, progettazione impianti, progettazione struttura e tutta la Direzione Lavori fino alla presentazione della agibilità dell'edificio.

Circa € 95.000,00

TOTALE € 1.561.456,00

- Costo operazioni di trasferimento e collocazione pratiche

Circa € 30.000,00

- Costo programma informatico di base per la inventariazione e mappatura topografica delle pratiche.

Circa € 40.544,00

TOTALE COMPLESSIVO € 1.632.000,00

Garofoli Giovanni

