



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

Repertorio N. 136.137

Raccolta N. 12.918

CONVENZIONE PER LA CESSIONE DEL DIRITTO IN PROPRIETÀ DEI

COMPARTI RESIDENZIALI CONVENZIONATI COMPRESI NEL PIANO

Registrato a Faenza

PARTICOLAREGGIATO "S. ROCCO"

il 11/10/2007 al n. 3395

REPUBBLICA ITALIANA

Serie 1T esatti Euro 57.155,00

Il dieci ottobre duemilasette

in Faenza e nel mio studio.

Avanti a me dott. MASSIMO GARGIULO, Notaio iscritto al Ruolo

del Distretto di Ravenna, residente con studio in Faenza alla

via Naviglio n. 14, senza l'assistenza di testimoni non aven-

done le parti richiesta la presenza,

SONO PRESENTI

il "COMUNE DI FAENZA" con sede in Faenza alla Piazza del Po-

polo n. 31, codice fiscale 00357850395, in persona di NONNI

ENNIO, nato a Faenza il 28 settembre 1954, in qualità di di-

rigente Settore Territorio, domiciliato per la carica presso

la sede municipale, autorizzato a questo atto in virtù dei

poteri attribuitigli dallo Statuto del Comune e come tale in

rappresentanza del Comune di Faenza, in nome e per conto del-

l'Ente stesso ed in attuazione della determinazione in data

22 agosto 2007 prot. n. 101 reg. sett. n. 114 che, in copia

conforme, si allega a questo atto sotto la lettera "A";

	presso la sede sociale.	
	Della identità personale dei costituiti io Notaio sono certo.	
	V I S T O	
	- l'Atto C.C. n. 4390/220 del giorno 8 luglio 1998 relativo	
	all'acquisizione dei terreni di cui alla Scheda normativa n.	
	14 "Area Opere Pie", Via Ravennana - località S. Rocco:	
	-- Schema di Inquadramento Operativo (SIO);	
	-- Indirizzi tecnici, urbanistici e programmazione dell'at-	
	tuazione;	
	-- Quadro economico acquisizione aree;	
	- l'Atto C.C. n. 680/56 del 3 febbraio 2000 Area residenziale	
	"Opere Pie" di Via Ravennana (Scheda n. 14): Variante allo	
	schema di inquadramento operativo (SIO) del 1998 per indivi-	
	duazione delle quote da assoggettare a Piano attuativo pub-	
	blico e del sub-comparto da sottoporre a Piano particolareg-	
	giato di iniziativa privata;	
	- l'Atto C.C. n. 502/5906 del 21 dicembre 2001 avente per	
	oggetto: "Approvazione Piano particolareggiato di iniziativa	
	pubblica S.Rocco - scheda n. 14";	

	- l'Atto C.C. n. 132/1378 del 19 marzo 2004 avente per og-	
	getto: "Contratti di Quartiere II: individuazione dell'ambito	
	di riqualificazione urbana ai sensi della Legge Regionale n.	
	19/1998";	
	- l'Atto G.C. n. 112/1500 del 29 marzo 2004 avente per og-	
	getto: "Contratti di Quartiere II: (D.M. 30 dicembre 2002)	
	Proposta di intervento nell'ambito del Quartiere Centro Nord";	
	- l'Atto C.C. n. 65/683 del 9 febbraio 2005: "Quartiere S.	
	Rocco: Modalità per l'attuazione, criteri di assegnazione	
	delle aree ed impegni di convenzione (2005)";	
	- la Deliberazione Giunta Regionale n. 1930 del 28 novembre	
	2005 "Approvazione della proposta di accordo di programma	
	quadro e dello schema di protocollo d'intesa relativi ai pro-	
	grammi innovativi in ambito urbano - Contratti di Quartiere	
	II - di cui alla DGR n. 1425/03 - Parziali modifiche alle DGR	
	n. 1425/03 allegato "A" e alla DGR n. 350/05";	
	- l'Atto C.C. n. 81/1239 del 9 marzo 2006 avente per oggetto.	
	"Contratti di Quartiere II - Quartiere Centro Nord". Rimodu-	
	lazione quadro economico; approvazione dei criteri di ripar-	
	tizione dei costi relativi all'interramento degli elettrodot-	
	ti da 132 kv; definizione dei parametri economici da utiliz-	
	zare nella rivalutazione dei costi";	
	- l'Atto C.C. n. 82/1240 del 9 marzo 2006 "Quartiere residen-	
	ziale S. Rocco, modifica alle modalità per l'attuazione, cri-	
	teri di assegnazione delle aree ed impegni di convenzione;	

	- l'Atto C.C. n. 83/1241 del 9 marzo 2006 avente per oggetto	
	"Quartiere residenziale S. Rocco: Bando per l'assegnazione di	
	n. 9 comparti edilizi di intervento a Consorzi Cooperative di	
	abitazione ed imprese di costruzione a fronte della realizza-	
	zione delle opere di urbanizzazione generali";	
	- l'Atto G.M. n. 101/1346 del 14 marzo 2006 - Programma inno-	
	vativo in ambito urbano denominato "Contratti di quartiere	
	II, II Quartiere Centro-Nord" di cui al bando della Regione	
	Emilia Romagna emanato con delibera di Giunta Regionale n.	
	1425/2003: approvazione progetto definitivo variante alle li-	
	nee elettriche aeree 132 KV in cavo interrato nel Comune di	
	Faenza (RFI);	
	- l'Atto G.M. n. 102/1347 del 14 marzo 2006 - Programma	
	innovativo in ambito urbano denominato "Contratti di Quartie-	
	re II, II Quartiere Centro-Nord" di cui al bando della Regio-	
	ne Emilia Romagna emanato con delibera di Giunta Regionale n.	
	1425/2003: approvazione progetto definitivo variante alla li-	
	nea elettrica aerea 132 KV in cavo interrato nel Comune di	
	Faenza (ENEL);	
	- l'Atto G.M. n. 103/1348 del 14 marzo 2006 - Programma inno-	
	vativo in ambito urbano denominato "Contratti di Quartiere	
	II, II Quartiere Centro-Nord" di cui al bando della Regione	
	Emilia Romagna emanato con delibera di Giunta Regionale n.	
	1425/2003: Quartiere S. Rocco approvazione progetti definiti-	
	vi EDIFICI RESIDENZIALI INTERESSATI DALLA LOCAZIONE A TERMI-	

	NE: COMPARTI N. 12 E 13;	
	- l'Atto G.M. n. 104/1349 del 14 marzo 2006 - Programma inno-	
	vativo in ambito urbano denominato "Contratti di Quartiere	
	II, II Quartiere Centro-Nord" di cui al bando della Regione	
	Emilia Romagna emanato con delibera di Giunta Regionale n.	
	1425/2003: approvazione progetto definitivo OPERE DI URBANIZ-	
	MAZIONE PERTINENZIALI QUARTIERE S. ROCCO;	
	- la Determinazione del Dirigente del Settore Territorio n.	
	97/143 del 30 giugno 2006 - QUARTIERE RESIDENZIALE S. ROCCO -	
	approvazione della graduatoria per l'assegnazione definitiva	
	di n. 9 comparti edilizi di intervento;	
	- il Protocollo di Intesa tra il Ministero delle Infrastrut-	
	ture, Regione Emilia Romagna e Comune di Faenza sottoscritto	
	in data 13 aprile 2007 per la realizzazione degli interventi	
	sperimentali nel settore dell'edilizia residenziale ed annes-	
	se urbanizzazioni da realizzare nell'ambito del programma in-	
	novativo in ambito urbano denominato "Contratto di Quartiere	
	II" ricadente nel Comune di Faenza;	
	- la Convenzione sottoscritta tra gli stessi soggetti in da-	
	ta 13 aprile 2007 per l'attuazione del programma di sperimen-	
	tazione ricadente all'interno degli interventi di edilizia	
	residenziale ed annesse urbanizzazioni da realizzare nell'am-	
	bito del programma innovativo in ambito urbano denominato	
	"Contratto di Quartiere II" nel Comune di Faenza;	
	- la Determinazione del Dirigente del Settore Territorio reg.	

	fezionati tra l'Amministrazione Comunale, il Ministero delle	
	Infrastrutture, la Regione Emilia-Romagna, ai sensi della	
	L.R. n° 19/98;	
	- presentare il progetto esecutivo delle opere di urbanizza-	
	zione primaria di cui allo stralcio A e degli edifici di cui	
	ai comparti n. 12 e n. 13 entro il 13 luglio 2006 (salvo pro-	
	roga concessa dall'A.C. a seguito di sopravvenute condizioni	
	negli adempimenti Ministeriali e/o Regionali) nel rispetto,	
	sia dei progetti definitivi, sia delle caratteristiche tipo-	
	logiche richieste dalla legislazione nazionale e regionale	
	per gli alloggi interessati dai finanziamenti pubblici e pre-	
	cisamente:	
	--- locazione a termine nei lotti 12 e 13 per un numero di	
	alloggi non inferiore a 27 (ventisette) nel comparto 12 e a	
	38 (trentotto) nel comparto 13.	
	Nei due lotti è previsto un finanziamento di Euro	
	2.500.000,00 (duemilionicinquecentomila virgola zero zero),	
	di cui Euro 448.385,00 (quattrocentoquarantottomilatrecentot-	
	tantacinque virgola zero zero) come costi per programma di	
	sperimentazione;	
	- riconoscere al Comune la possibilità, in sede di progetto	
	esecutivo, di apportare lievi modifiche ed integrazioni agli	
	elaborati tecnici riferiti alle opere di urbanizzazione, nei	
	limiti degli importi definiti attraverso il piano economico;	
	- riconoscere al Comune l'autorità di effettuare la supervi-	

	sione durante l'esecuzione dei lavori di urbanizzazione;	
	- realizzare tutte le costruzioni nel rispetto delle "Norme	
	per l'applicazione della bioedilizia" di cui all'atto C.C. n.	
	4602/300 del 28 luglio 1999 e della normativa specifica di	
	attuazione del Piano Particolareggiato S. Rocco di cui	
	all'atto C.C. n. 65/683 del 9 febbraio 2005 e successiva mo-	
	difica del marzo 2006;	
	- realizzare a propria cura e spese tutte le opere di urba-	
	nizzazione pertinentziali al lotto avuto in assegnazione, co-	
	ordinandone l'esecuzione sia con le opere di urbanizzazione	
	generali che con tutti gli edifici;	
	- progettare gli esecutivi di tutti gli edifici compresi nei	
	comparti 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, in riferimento ai progetti de-	
	finitivi che il Comune metterà a disposizione (unicamente per	
	i lotti 7/8/9/10). I suddetti progetti sono stati redatti in	
	conformità sia alle norme di Piano Particolareggiato S. Rocco	
	e sia tenendo conto del nuovo contesto architettonico com-	
	plessivo. Pertanto, l'immagine generale di tutti gli edifici,	
	dovrà essere sostanzialmente mantenuta in quanto congruente	
	con le direttive del Piano Particolareggiato S. Rocco. La	
	progettazione esecutiva, nel rispetto delle caratteristiche	
	costruttive del Piano Particolareggiato, dovrà inoltre tener	
	conto delle esigenze degli utenti/assegnatari anche a modifi-	
	ca della distribuzione interna;	
	- rimborsare all'Amministrazione Comunale l'onere per la	

	progettazione definitiva nei lotti 7, 8, 9, 10, 12, 13 già	
	affidata per un importo complessivo di Euro 246.885,45 (due-	
	centoquarantaseimilaottocentottantacinque virgola quaranta-	
	cinque) comprensivo di I.V.A. e spese tecniche;	
	- assegnare in ogni comparto almeno il 20% (venti per cento)	
	degli alloggi, non interessati dal finanziamento pubblico, in	
	proprietà esclusiva ai soggetti che non risultino proprietari	
	di abitazione nel Comune di Faenza;	
	- presentare idonea fideiussione bancaria del tipo "a prima	
	richiesta assoluta" entro il 13 luglio 2006 (salvo proroga	
	concessa dall'A.C. a seguito di sopravvenute condizioni negli	
	adempimenti Ministeriali e/o Regionali) di importo non infe-	
	riore a Euro 16.350.000,00 (sedicimilionitrecentocinquantami-	
	la virgola zero zero) a garanzia della corretta esecuzione	
	dei lavori interessati dai finanziamenti pubblici:	
	--- tutte le Urbanizzazioni di 1° stralcio (con I.V.A.) Euro	
	4.879.856,00 (quattromilioniottoctosettantanovemilaottocen-	
	tocinquantasei virgola zero zero);	
	--- gli edifici compresi nei comparti 12 e 13 (con I.V.A.)	
	Euro 11.462.575,00 (undicimilioniquattrocentosessantaduemila-	
	cinquecentosettantacinque virgola zero zero);	
	sommano Euro 16.342.431,00 (sedicimilionitrecentoquaranta-	
	duemilaquattrocentotrentuno virgola zero zero).	
	Tale garanzia potrà essere, all'occorrenza, utilizzata	
	dall'Amministrazione Comunale per perfezionare le pratiche	

	necessarie all'ottenimento degli specifici finanziamenti pub-	
	blici;	
	- garantire una fattiva collaborazione con la società HERA	
	per coordinare i lavori di urbanizzazione oggetto del presen-	
	te bando con quelli del teleriscaldamento;	
	- garantire una fattiva collaborazione con gli operatori che	
	risulteranno assegnatari dei comparti n° 1, 2, 3, 11;	
	- produrre le fatture dei lavori eseguiti entro i termini	
	fissati dall'A.C.;	
	- frazionamento di tutti i comparti prima della redazione	
	dei progetti esecutivi relativi alle opere di urbanizzazione	
	primaria e dei comparti 12 e 13;	
	- coordinarsi con ENEL per interramento linea MT sotto la	
	nuova viabilità da via Bellini a Via Ravennana;	
	-- che in data 13 aprile 2007 è stato sottoscritto, tra il	
	Ministero delle Infrastrutture, Regione Emilia Romagna e Co-	
	mune di Faenza il "Protocollo di Intesa per la realizzazione	
	degli interventi sperimentali nel settore dell'edilizia resi-	
	denziale ed annesse urbanizzazioni da realizzare nell'ambito	
	del programma innovativo in ambito urbano denominato Contrat-	
	to di Quartiere II ricadente nel Comune di Faenza".	
	Il Protocollo di Intesa prevede all'art. 3 comma 2, che i	
	progetti esecutivi degli interventi di opere pubbliche ogget-	
	to del finanziamento devono essere redatti conformemente a	
	quanto indicato nel Protocollo di Intesa medesimo ed ai sensi	

	del D.Lgs. n. 163/2006 e devono essere presentati al Respon-	
	sabile regionale dell'attuazione dell'accordo entro 150 (cen-	
	tocinquanta) giorni dalla sottoscrizione del predetto Proto-	
	collo di Intesa, debitamente approvati dal Comune di Faenza e	
	corredati dal previsto titolo abilitativo ovvero da delibera-	
	zione comunale di cui all'articolo 7, comma 1, lettera c) del	
	D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, così come previsto all'art. 6	
	comma 1 dello stesso Protocollo di Intesa.	
	Il Protocollo di Intesa prevede, inoltre, che i lavori di al-	
	meno un intervento che beneficia dei finanziamenti debba es-	
	sere iniziato entro 12 (dodici) mesi dalla sottoscrizione del	
	Protocollo di Intesa, subordinatamente all'avvenuto accredi-	
	tamento del finanziamento pubblico secondo le modalità previ-	
	ste dall'art. 5, comma 2, dell'Accordo di programma quadro e	
	dell'art. 4 del Protocollo di Intesa medesimo;	
	-- che in data 13 aprile 2007 è stata sottoscritta tra gli	
	stessi soggetti la "Convenzione per l'attuazione del program-	
	ma di sperimentazione ricadente all'interno degli interventi	
	di edilizia residenziale ed annesse urbanizzazioni da realiz-	
	zare nell'ambito del programma innovativo in ambito urbano	
	denominato "Contratto di Quartiere II nel Comune di Faenza",	
	che prevede all'art. 6 comma 2, che il programma esecutivo	
	delle sperimentazioni deve essere redatto conformemente a	
	quanto indicato nella convenzione medesima e deve essere pre-	
	sentato al Responsabile regionale dell'attuazione dell'accor-	

	do entro 150 (centocinquanta) giorni dalla data di sottoscri-	
	zione della predetta Convenzione, debitamente approvato dal	
	Comune di Faenza e corredato dal previsto titolo abilitativo	
	ovvero da deliberazione comunale di cui all'articolo 7, comma	
	1, lettera c) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;	
	-- che in relazione al richiamato Protocollo di Intesa ed al-	
	la richiamata Convenzione, sottoscritti in data 13 aprile	
	2007 ed ai termini per la presentazione dei progetti eseguti-	
	vi dagli stessi definiti, con raccomandata A/R anticipata a	
	mezzo fax e pervenuta al Comune di Faenza in data 27 luglio	
	2007, il Ministero delle Infrastrutture, a seguito di richie-	
	sta di proroga avanzata dalla Regione Emilia Romagna, ha co-	
	municato la concessione della richiesta proroga, con fissa-	
	zione del termine di cui agli artt. 3 e 6 dei Protocolli di	
	Intesa al 10 novembre 2007;	
	-- che le imprese assegnatarie hanno ritenuto di costituirsi	
	in Consorzio oltre che per la realizzazione delle opere di	
	urbanizzazione anche per il completo adempimento degli obbli-	
	ghi tutti sopra indicati;	
	-- considerato che il Consorzio formato da tutti gli assegna-	
	tari costituisce elemento rafforzativo della garanzia della	
	realizzazione degli adempimenti in ogni comparto sede	
	dell'intervento, rendendo le obbligazioni e responsabilità	
	assunte dagli assegnatari oltre che personali, anche solidali	
	e inoltre senza far venir meno la natura e la qualità di sog-	

[illegible]

	Tutto ciò premesso e richiamato, si conviene e si stipula	
	quanto segue:	
	ART. 1 - CESSIONE IN PROPRIETA' DELL'AREA	
	Il Comune di Faenza, come sopra rappresentato, vende e tra-	
	sentato, accetta e compera la piena proprietà degli appezza-	
	menti di terreno fabbricabile posti in Faenza, compresi	
	nell'area residenziale del Piano particolareggiato di inizia-	
	tiva pubblica S. Rocco ed identificati nel planivolumetrico	
	vigente con i seguenti numeri dei comparti:	
	-- Comparto n. 4 - fol. 117, p.lla 515 di mq 2341 (duemila-	
	trecentoquarantuno) e comparto n. 5 - fol. 117, p.lla 516 di	
	mq 697 (seicentonovantasette), giusta le risultanze del tipo	
	di frazionamento Prot. n. 122175 introdotto in mappa dall'A-	
	genzia del Territorio di Ravenna il 25 giugno 2007. Gli ap-	
	pezzamenti di terreno confinano a Nord, Ovest, Sud ed Est con	
	restante proprietà del Comune di Faenza.	
	I comparti n. 4 e n. 5 risultano assegnati, con la Determina-	
	zione del Dirigente Settore Territorio Prot. n. 143 Registro	
	-- Comparto n. 6 - fol. 117, p.lla 517 di mq 1396 (millettre-	
	centonovantasei) e comparto n. 7 - fol. 117, p.lla 518 di mq	

	969 (novecentosessantanove), giusta le risultanze del tipo di	
	frazionamento Prot. n. 122175 introdotto in mappa dall'Agen-	
	zia del Territorio di Ravenna il 25 giugno 2007. Gli appezza-	
	menti di terreno confinano a Nord, Ovest ed Est con restante	
	proprietà del Comune di Faenza ed a Sud con il comparto n. 8	
	di seguito descritto.	
	I comparti n. 6 e n. 7 risultano assegnati, con la Determina-	
	zione del Dirigente Settore Territorio Prot. n. 143 Registro	
	-- Comparto n. 8 - fol. 117, p.lla 519 di mq 1400 (millequat-	
	trocento) e comparto n. 9 - fol. 117, p.lla 520 di mq 2142	
	(duemilacentoquarantadue), giusta le risultanze del tipo di	
	frazionamento Prot. n. 122175 introdotto in mappa dall'Agen-	
	zia del Territorio di Ravenna il 25 giugno 2007. Gli appezza-	
	menti di terreno confinano a Nord con il comparto n. 7 sopra	
	descritto, a Sud con il comparto n. 10 di seguito descritto,	
	ad Ovest ed Est con restante proprietà del Comune di Faenza.	
	I comparti n. 8 e n. 9 risultano assegnati, con la Determina-	
	zione del Dirigente Settore Territorio Prot. n. 143 Registro	
	-- Comparto n. 10 - fol. 117, p.lla 521 di mq 956 (novecento-	

	cinquantasei) e comparto n. 12 - fol. 117, p.lla 523 di mq	
	1706 (millesettecentosei), giusta le risultanze del tipo di	
	frazionamento Prot. n. 122175 introdotto in mappa dall'Agen-	
	zia del Territorio di Ravenna il 25 giugno 2007. Gli appezza-	
	menti di terreno confinano a Nord con il comparto n. 9 sopra	
	descritto ed a Sud, Ovest ed Est con restante proprietà del	
	Comune di Faenza.	
	I comparti n. 10 e n. 12 risultano assegnati, con la Determi-	
	nazione del Dirigente Settore Territorio Prot. n. 143 Regi-	
	-- Comparto n. 13 - fol. 117, p.lla 524 di mq 2701 (duemila-	
	settecentouno), giusta le risultanze del tipo di frazionamen-	
	to Prot. n. 122175 introdotto in mappa dall'Agenzia del Ter-	
	ritorio di Ravenna il 25 giugno 2007. Gli appezzamenti di	
	terreno confinano a Nord, Sud ed Est con restante proprietà	
	del Comune di Faenza e ad Ovest con proprietà Neri Ermanno.	
	Il comparto n. 13 risulta assegnato, con la Determinazione	
	del Dirigente Settore Territorio Prot. n. 143 Registro Setto-	
	ART. 2 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'	
	Il Comune di Faenza, dichiara che i terreni di cui alla pre-	

	sente cessione sono di sua piena ed esclusiva proprietà e ga-	
	rantisce inoltre la libertà dei terreni medesimi da vincoli,	
	trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche ed oneri sia reali che	
	personali e fiscali.	
	ART. 3 - PROVENIENZA	
	I terreni sono ceduti nello stato di fatto e di diritto in	
	cui attualmente si trovano, con ogni annesso, connesso, ac-	
	cesso, recesso, usi, diritti, servitù attive e passive, se ed	
	in quanto legalmente esistenti e pertinenti, ivi comprese le	
	seguenti servitù:	
	- servitù di acquedotto trascritta a Ravenna il 27 novembre	
	1991 reg. part. 10456, a favore del Consorzio Acque per le	
	Province di Forlì e Ravenna con sede in Forlì, gravante l'a-	
	rea di terreno già distinta con l'originaria p.lla 1 del fol.	
	117 ed ora facente parte della p.lla 554 del fol. 117 che non	
	forma oggetto del presente atto;	
	- servitù di elettrodotto trascritta a Ravenna il 28 ottobre	
	1993 reg. part. 8272 a favore di ENEL, gravante l'originaria	
	p.lla 15 del fol. 117;	
	- servitù di scolo delle acque costituitasi per destinazione	
	del padre di famiglia per effetto della vendita effettuata	
	con atto di compravendita per Notaio Vicini di Faenza in data	
	16 aprile 1996, rep. n. 23287, trascritta a Ravenna il 29 a-	
	prile 1996 art. 3966, gravante l'originaria p.lla 1 del fol.	
	117.	

	Il tutto come posseduto dal Comune di Faenza e come al medesimo pervenuto in virtù dei seguenti atti:	
	- atto a rogito Notaio dott. Giovanni De Pasquale di Faenza	
	Rep. n. 120.244 Raccolta n. 7946 del 30 gennaio 1999, registrato a Faenza il 4 febbraio 1999 al n. 140 Serie I V e trascritto a Ravenna il 12 febbraio 1999 Reg. Gen. 1963 Reg. Part. 1327;	
	- atto a rogito Notaio dott. Giovanni De Pasquale di Faenza	
	Rep. n. 121.464 Raccolta n. 8075 del 25 maggio 1999, registrato a Faenza il 7 giugno 1999 al n. 576 Serie I V e trascritto a Ravenna il 18 giugno 1999 Reg. Gen. 9792 Reg. Part. 6352;	
	- atto a rogito Notaio dott. Giovanni De Pasquale di Faenza	
	Rep. n. 125.164 Raccolta n. 8504 del 4 maggio 2000, registrato a Faenza il 24 maggio 2000 al n. 501 Serie I V e trascritto a Ravenna il 2 giugno 2000 Reg. Gen. 9134 Reg. Part. 6150;	
	- atto a rogito Notaio dott. Corrado Bonfanti di Faenza	
	Rep. 40.919 Raccolta n. 5520 del 5 giugno 2000, registrato a Faenza il 16 giugno 2000 al n. 594 Serie I V e trascritto a Ravenna il 14 giugno 2000 Reg. Gen. 9824 Reg. Part. 6585.	
	ART. 4 - DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE.	
	In relazione a quanto previsto dalla vigente normativa edilizia ed urbanistica, la parte alienante mi esibisce il certificato di destinazione urbanistica prot. sett. n. 785 rilasciato	

	sciato dal Comune di Faenza in data 5 luglio 2007, contenente	
	le prescrizioni urbanistiche relative alla zona oggetto di	
	questo atto dichiarando, altresì, che dalla data del rilascio	
	ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti	
	urbanistici del Comune di Faenza. Tale certificato si allega	
	a questo atto con la lettera "B".	
	ART. 5 - CORRISPETTIVO	
	Il prezzo di cessione dei comparti edificabili che in totale	
	sviluppano Mq. 14.308 (quattordicimilatrecentootto) di SF e	
	consentono la realizzazione di Mc. 64.038 (sessantaquattromi-	
	latrentotto) (senza l'incentivo per il solare), è stato de-	
	terminato in sede di assegnazione in complessivi €	
	5.681.909,00 (cinquemilioneiseicentottantunomilanovecentonove	
	virgola zero zero).	
	Ad ogni effetto di legge le parti del presente atto dichiara-	
	no, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del	
	D.P.R. 445/2000 e consapevoli delle responsabilità penali in	
	caso di dichiarazione mendace, nonchè dei poteri di accerta-	
	mento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione ammi-	
	nistrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o menda-	
	ce indicazione dei dati, che il prezzo come sopra convenuto è	
	stato corrisposto con i seguenti mezzi di pagamento:	
	- quanto ad Euro 4.536.234,00 (quattromilionicinquecentotren-	
	taseimiladuecentotrentaquattro virgola zero zero) sono corri-	
	sposti attraverso l'impegno a realizzare le opere di urbaniz-	

	- quanto ad Euro 1.145.675,00 (unmilione	
	centoquarantacinque-	
	milaseicentosettantacinque virgola zero zero)	
	sono stati pa-	
	gati attraverso versamento nella Cassa comunale mediante bo-	
	nifico bancario effettuato in data 9 ottobre 2007 con valuta	
	8 ottobre 2007 tramite Unicredit Banca d'Impresa S.p.a., come	
	risulta dalla bolletta n. 5665 in data 10 ottobre 2007 rila-	
	sciata dalla "CASSA DI RISPARMIO DI RAVENNA S.P.A." esercente	
	il servizio di tesoreria del Comune di Faenza. Il Dirigente	
	del Settore Territorio del Comune di Faenza, nel prenderne	
	atto, rilascia ampia quietanza di saldo.	
	Questi valori vengono dettagliati come segue:	
	Lotti n. 4 e n. 5	
	- Euro 1.260.356,00 (unmilione duecento sessanta mila trecento-	
	cinquantasei virgola zero zero) (lotto n. 4 Euro 831.963,00 e	
	lotto n. 5 Euro 428.393,00).	
	Il prezzo di cessione è comprensivo del prezzo di acquisizio-	
	ne dell'area - pari ad Euro 576.170,00 (cinquecento settanta-	
	seimila centosettanta virgola zero zero) (lotto n. 4 Euro	
	381.241,00 e lotto n. 5 Euro 194.929,00), della quota parte	
	delle opere di urbanizzazione Euro 661.973,00 (seicento ses-	
	santa unomila novecento settanta tre virgola zero zero) (lotto n.	
	4 Euro 438.015,00 e lotto n. 5 Euro 223.958,00) - e degli o-	

	neri vari pari ad Euro 81.617,00 (ottantunomilaseicentodi-	
	ciassette virgola zero zero) (lotto n. 4 Euro 54.004,00 e	
	lotto n. 5 Euro 27.613,00) - da calcolarsi al netto della	
	quota parte delle opere di urbanizzazione riconosciute a	
	scomputo del prezzo di cessione come risultano definite nella	
	Delibera di C.C. n. 83/1241 del 9 marzo 2006 - "Quartiere re-	
	sidenziale S.Rocco: Bando per assegnazione di 9 comparti".	
	Nel caso specifico la quota parte delle opere di urbanizza-	
	zione pertinentziali a scomputo del prezzo di cessione è stata	
	quantificata in Euro 59.404,00 (cinquantanovemilaquattrocen-	
	toquattro virgola zero zero) (lotto n. 4 Euro 41.297,00 e	
	lotto n. 5 Euro 18.107,00). Il Comune di Faenza ne verifi-	
	cherà l'esecuzione.	
	Il prezzo di vendita dei comparti urbanizzati n. 4 e 5 pari	
	ad Euro 1.260.356,00 (unmilioneduecentosessantamilatrecento-	
	cinquantasei virgola zero zero) - risulta corrisposto comple-	
	tamente attraverso quota parte dell'impegno a realizzare le	
	opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 6 comma 2 e	
	La cessione in oggetto è fuori campo IVA per mancanza dell'e-	
	lemento soggettivo (art. 4 DPR 633/72).	
	Lotti n. 6 e n. 7	
	- Euro 1.032.850,00 (unmillionetrentaduemilaottocentocinquanta	
	virgola zero zero) (lotto n. 6 Euro 654.224,00 e lotto n. 7	

	Euro 378.626,00) .	
	Il prezzo di cessione è comprensivo del prezzo di acquisizio-	
	ne dell'area pari ad Euro 476.859,00 (quattrocentosettanta-	
	seimilaottocentocinquantanove virgola zero zero) (lotto n. 6	
	Euro 301.217,00 e lotto n. 7 Euro 175.642,00), della quota	
	parte delle opere di urbanizzazione Euro 547.872,00 (cinque-	
	centoquarantasettemilaottocentosettantadue virgola zero zero)	
	(lotto n. 6 Euro 346.074,00 e lotto n. 7 Euro 201.798,00) e	
	degli oneri vari pari ad € 67.549,00 (sessantasettemilacin-	
	quecentoquarantanove virgola zero zero) (lotto n. 6 Euro	
	42.669,00 e lotto n. 7 Euro 24.880,00) al netto della quota	
	parte delle opere di urbanizzazione riconosciute a scomputo	
	del prezzo di cessione come risultano definite nella Delibera	
	di C.C. n. 83/1241 del 9 marzo 2006 - "Quartiere residenziale	
	S.Rocco: Bando per assegnazione di 9 comparti".	
	Nel caso specifico la quota parte delle opere di urbanizza-	
	zione pertinentziali a scomputo del prezzo di cessione è stata	
	quantificata in Euro 59.430,00 (cinquantanovemilaquattrocen-	
	totrenta virgola zero zero) (lotto n. 6 Euro 35.736,00 e lot-	
	to n. 7 Euro 23.694,00). Il Comune di Faenza ne verificherà	
	l'esecuzione.	
	Il prezzo dei comparti urbanizzati n. 6 e 7 pari ad Euro	
	1.032.850,00 (unmillionetrentaduemilaottocentocinquanta virgo-	
	la zero zero) risulta corrisposto completamente attraverso	
	quota parte dell'impegno a realizzare le opere di urbanizza-	

	zione di cui al successivo art. 6 comma 2 e quota già versata	
	La cessione in oggetto è fuori campo IVA per mancanza dell'e-	
	lemento soggettivo (art. 4 DPR 633/72).	
	Lotti n. 8 e n. 9	
	- Euro 1.631.957,00 (unmilione seicentotrentunomilanovecento-	
	cinquantasette virgola zero zero) (lotto n. 8 Euro 741.698,00	
	e lotto n. 9 Euro 890.259,00).	
	Il prezzo di cessione è comprensivo del prezzo di acquisizio-	
	ne dell'area pari ad Euro 744.836,00 (settecentoquarantaquat-	
	tromilaottocentotrentasei virgola zero zero) (lotto n. 8 Euro	
	337.331,00 e lotto n. 9 Euro 407.505,00), della quota parte	
	delle opere di urbanizzazione Euro 855.755,00 (ottocentocin-	
	quantacinquemilasettecentocinquantacinque virgola zero zero)	
	(lotto n. 8 Euro 387.565,00 e lotto n. 9 Euro 468.190,00) e	
	degli oneri vari pari ad Euro 105.509,00 (centocinquemilacin-	
	quecentonove virgola zero zero) (lotto n. 8 Euro 47.784,00 e	
	lotto n. 9 Euro 57.725,00) al netto della quota parte delle	
	opere di urbanizzazione riconosciute a scomputo del prezzo di	
	cessione come risultano definite nella Delibera di C.C. n.	
	83/1241 del 9 marzo 2006 - "Quartiere residenziale S.Rocco:	
	Bando per assegnazione di 9 comparti".	
	Nel caso specifico la quota parte delle opere di urbanizza-	
	zione pertinenziali a scomputo del prezzo di cessione è stata	

	quantificata in Euro 74.143,00 (settantaquattromilacentoa-	
	rantatrè virgola zero zero) (lotto n. 8 Euro 30.982,00 e lot-	
	to n. 9 Euro 43.161,00). Il Comune di Faenza ne verificherà	
	l'esecuzione.	
	Il prezzo dei comparti urbanizzati n. 8 e 9 pari ad Euro	
	1.631.957,00 (unmilione seicentotrentunomilanovecentocinquan-	
	tasette virgola zero zero) risulta corrisposto completamente	
	attraverso quota parte dell'impegno a realizzare le opere di	
	urbanizzazione di cui al successivo art. 6 comma 2 e quota	
	La cessione in oggetto è fuori campo IVA per mancanza dell'e-	
	lemento soggettivo (art. 4 DPR 633/72).	
	Lotti n. 10 e n. 12	
	- Euro 920.309,00 (novecentoventimilatrecentonove virgola ze-	
	ro zero) (lotto n. 10 Euro 414.412,00 e lotto n. 12 Euro	
	505.897,00).	
	Il prezzo di cessione è comprensivo del prezzo di acquisi-	
	zione dell'area pari ad Euro 484.656,00 (quattrocentottanta-	
	quattromilaseicentocinquantasei virgola zero zero) (lotto n.	
	10 Euro 200.264,00 e lotto n. 12 Euro 284.392,00), della quo-	
	ta parte delle opere di urbanizzazione Euro 556.830,00 (cin-	
	quecentocinquantaseimilaottocentotrenta virgola zero zero)	
	(lotto n. 10 Euro 230.087,00 e lotto n. 12 Euro 326.743,00) e	
	degli oneri vari pari ad Euro 68.653,00 (sessantottomilasei-	

	centocinquantatrè virgola zero zero) (lotto n. 10 Euro	
	28.368,00 e lotto n. 12 Euro 40.285,00) al netto della quota	
	parte delle opere di urbanizzazione riconosciute a scomputo	
	del prezzo di cessione come risultano definite nella Delibera	
	di C.C. n. 83/1241 del 9 marzo 2006 - "Quartiere residenziale	
	S.Rocco: Bando per assegnazione di 9 comparti".	
	Nel caso specifico la quota parte delle opere di urbanizza-	
	zione pertinenziali a scomputo del prezzo di cessione è stata	
	quantificata in Euro 189.831,00 (centottantanovemilaottocen-	
	totrentuno virgola zero zero) (lotto n. 10 Euro 44.308,00 e	
	lotto n. 12 Euro 145.523,00). Il Comune di Faenza ne verifi-	
	cherà l'esecuzione.	
	Il prezzo dei comparti urbanizzati n. 10 e 12 pari ad Euro	
	920.309,00 (novecentoventimilatrecentonove virgola zero zero)	
	risulta corrisposto completamente attraverso quota parte	
	dell'impegno a realizzare le opere di urbanizzazione di cui	
	al successivo art. 6 comma 2 e quota già versata dal Consor-	
	La cessione in oggetto è fuori campo IVA per mancanza dell'e-	
	lemento soggettivo (art. 4 DPR 633/72).	
	Lotto n. 13	
	- Euro 836.437,00 (ottocentotrentaseimilaquattrocentotrenta-	
	sette virgola zero zero).	
	Il prezzo di cessione è comprensivo del prezzo di acquisizio-	

	ne dell'area pari ad Euro 396.835,00 (trecentonovantaseimi-	
	laottocentotrentacinque virgola zero zero), della quota parte	
	delle opere di urbanizzazioni generali Euro 455.931,00 (quat-	
	trocentocinquantacinquemilanovecentotrentuno virgola zero ze-	
	ro) e degli oneri vari pari ad Euro 56.213,00 (cinquantasei-	
	miladuecentotredici virgola zero zero) al netto della quota	
	parte delle opere di urbanizzazione riconosciute a scomputo	
	del prezzo di cessione come risultano definite nella Delibera	
	di C.C. n. 83/1241 del 9 marzo 2006 - "Quartiere residenziale	
	S.Rocco: Bando per assegnazione di 9 comparti".	
	Nel caso specifico la quota parte delle opere di urbanizza-	
	zione pertinenziali a scomputo del prezzo di cessione è stata	
	quantificata in Euro 72.543,00 (settantaduemilacinquecento-	
	quarantatrè virgola zero zero). Il Comune di Faenza ne veri-	
	ficherà l'esecuzione.	
	Il prezzo di vendita del comparto urbanizzato n. 13 pari ad	
	Euro 836.437,00 (ottocentotrentaseimilaquattrocentotrentaset-	
	te virgola zero zero) risulta corrisposto completamente at-	
	traverso quota parte dell'impegno a realizzare le opere di	
	urbanizzazione di cui al successivo art. 6 comma 2 e quota	
	La cessione in oggetto è fuori campo IVA per mancanza dell'e-	
	lemento soggettivo (art. 4 DPR 633/72).	
	Le parti si danno atto che, in sede di verifica dell'esecu-	

	zione delle opere di urbanizzazione pertinenziali a scomputo	
	dei prezzi di cessione, si potrà tener conto di eventuali	
	compensazioni di opere realizzate nei vari lotti, fermo re-	
	stando l'importo complessivo di Euro 455.351,00 (quattrocen-	
	tocinquantacinquemilatrecentocinquantuno virgola zero zero).	
	Tali opere saranno verificate dal Comune di Faenza con atte-	
	stazione di congruità tecnico/economica e successiva conforme	
	esecuzione dell'opera stessa.	
	ART. 6 - OBBLIGHI E GARANZIE	
	1. OBBLIGHI	
	In adempimento degli impegni assunti in sede di partecipazio-	
	ne al bando per l'assegnazione dei comparti edilizi del Quar-	
	tiere San Rocco, il Consorzio si obbliga per sè e per le im-	
	prese assegnatarie consorziate, ad assumere integralmente a	
	proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione di tutte	
	le opere di urbanizzazione pubbliche come risultano definite	
	dal progetto definitivo approvato con atto di G.M. n.	
	104/1349 del 14 marzo 2006, comprese le opere di urbanizza-	
	zione pertinenziali ai lotti.	
	La realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione per	
	l'importo di € 4.879.856,00 (IVA compresa) costituisce, nei	
	confronti del Comune di Faenza obbligazione solidale del Con-	
	sorzio e delle imprese assegnatarie consorziate, nel rispetto	
	delle prescrizioni tecniche ed esecutive degli elaborati gra-	
	fici allegati alla Delibera di cui sopra e alle ulteriori in-	

	dicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.	
	Il Consorzio si obbliga, altresì, per sè e per le imprese as-	
	segnatarie consorziate, a presentare il progetto esecutivo	
	delle opere di urbanizzazione entro la data del 19 ottobre	
	2007 e in ogni caso in tempo utile per la presentazione al	
	Responsabile regionale dell'Accordo nei termini precisati dal	
	presente contratto e dall'art. 6 del Protocollo di Intesa,	
	pena, in difetto, la risoluzione del contratto stesso nei	
	termini e con gli effetti di cui al presente articolo.	
	Come richiesto dal Protocollo d'intesa sottoscritto in data	
	13 aprile 2007, ben noto alle parti e dalla successiva proro-	
	ga del termine di cui alla raccomandata A/R anticipata a mez-	
	zo fax, pervenuta dal Ministero delle Infrastrutture in data	
	27 luglio 2007, il progetto esecutivo, debitamente approvato	
	dal Comune di Faenza, dovrà essere presentato al referente	
	regionale entro la data del 10 novembre 2007.	
	In considerazione dell'effetto di decadenza dal finanziamento	
	che l'art. 6 del Protocollo di Intesa fa conseguire al manca-	
	to rispetto del termine (eventualmente prorogato) previsto	
	dal comma 1 del medesimo art. 6 per il ricevimento dei pro-	
	getti esecutivi degli interventi pubblici e privati oggetto	
	di finanziamento da parte del competente Responsabile regio-	
	nale dell'Accordo, la mancata presentazione da parte del Con-	
	sorzio dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione	
	entro il termine al medesimo assegnato dal presente contratto	

	e, in ogni caso, la mancata presentazione di tali progetti in	
	tempo utile per la presentazione al Responsabile regionale	
	dell'Accordo nei termini precisati dal presente articolo e	
	dall'art. 6 del Protocollo di Intesa, determina la risoluzio-	
	ne del presente contratto per causa imputabile al Consorzio	
	acquirente. La presente causa di risoluzione del contratto	
	dovrà espressamente essere trascritta nei Registri Immobiliari.	
	In tale ipotesi di risoluzione la proprietà degli appezzamen-	
	ti di terreno fabbricabile identificati all'art. 1 del pre-	
	sente contratto trasferita al Consorzio retrocede al Comune,	
	dietro rimborso al Consorzio della parte di corrispettivo	
	(Euro 1.145.675,00 - unmilionecentoquarantacinquemilaseicen-	
	tosettantacinque virgola zero zero) direttamente versata al	
	Comune all'atto dell'acquisto. E' fatto salvo, in ogni caso,	
	quanto previsto dal successivo articolo 16.	
	In tale ipotesi di risoluzione, Il Comune di Faenza procederà	
	inoltre all'integrale escussione della garanzia fideiussoria	
	di Euro 4.880.000,00 (quattromilioniotto-centottantamila vir-	
	gola zero zero), ai sensi dell'art. 6.3 del presente contrat-	
	to salvo ed impregiudicati i maggiori danni.	
	Il Consorzio si obbliga a produrre le fatture dei lavori ese-	
	guiti entro i termini fissati dall'Amministrazione Comunale.	
	Il Consorzio, inoltre, si obbliga per sè e per le imprese as-	
	segnatarie consorziate al fine del rispetto di tutti gli ob-	

	blighi assunti dalle imprese assegnatarie nei confronti del	
	Comune di Faenza, come in premessa, a:	
	a. presentare il progetto esecutivo degli edifici di cui ai	
	comparti n° 12 e n° 13, completo dei necessari atti tecnici e	
	amministrativi, ivi compresa la progettazione esecutiva del	
	Programma di sperimentale previsto dalla Convenzione citata	
	in premessa entro la data del 19 ottobre 2007 e in ogni caso	
	in tempo utile per la presentazione al Responsabile regionale	
	dell'Accordo nei termini precisati dal presente contratto e	
	dall'art. 6 del protocollo di Intesa, pena, in difetto, la	
	risoluzione del contratto stesso nei termini e con gli effet-	
	ti di cui al presente articolo, nel rispetto, sia dei pro-	
	getti definitivi, sia delle caratteristiche tipologiche ri-	
	chieste dalla legislazione nazionale e regionale per gli al-	
	loggi interessati dai finanziamenti pubblici e precisamente:	
	- Locazione a termine nei lotti 12 e 13 per un numero di	
	alloggi non inferiore a 27 (ventisette) nel comparto 12 e a	
	38 (trentotto) nel comparto 13.	
	Nei due lotti il previsto finanziamento di 2.500.000,00 (due-	
	milionicinquecentomila virgola zero zero) Euro, di cui	
	448.385,00 (quattrocentoquarantottomilatrecentottantacinque	
	virgola zero zero) Euro come costi per programma di sperimen-	
	tazione, importo così definito nel Quadro Riepilogativo della	
	Previsione di Spesa allegato alla più volte citata Convenzio-	
	ne per l'attuazione del programma di sperimentazione sotto-	

	scritta in data 13 aprile 2007, verrà suddiviso secondo la			
	seguinte tabella:			
	Condomini con	Lotto 12	Lotto 13	Totale
	locazione a termine	Euro	Euro	Euro
	Appartamenti			
	locazione a termine	842.242,00	1.209.373,00	2.051.615,00
	Sperimentale			
	Teleriscaldamento	73.643,00	105.742,00	179.385,00
	Sperimentale			
	Fotovoltaico	0,00	269.000,00	269.000,00
	Totale	915.885,00	1.584.115,00	2.500.000,00
	Fatta salva l'esigenza di conformità dei progetti esecutivi			
	alle sopravvenute disposizioni legislative e regolamentari,			
	le parti si riservano di verificare in contraddittorio l'e-			
	ventuale incidenza degli adeguamenti progettuali imposti dal-			
	la sopravvenuta normativa anche sul quadro economico dell'in-			
	tervento.			
	Come richiesto dal Protocollo di Intesa sottoscritto in data			
	13 aprile 2007, ben noto alle parti e dalla successiva proro-			
	ga del termine di cui alla raccomandata A/R anticipata a mez-			
	zo fax, pervenuta dal Ministero delle Infrastrutture in data			
	27 luglio 2007, il progetto esecutivo debitamente approvato			
	dal Comune di Faenza dovrà essere presentato al referente re-			
	gionale entro la data del 10 novembre 2007.			
	In considerazione dell'effetto di decadenza dal finanziamento			

	che l'art. 6 del Protocollo di Intesa fa conseguire al manca-	
	to rispetto del termine (eventualmente prorogato) previsto	
	dal comma 1 del medesimo art. 6 per il ricevimento dei pro-	
	getti esecutivi degli interventi pubblici e privati oggetto	
	di finanziamento da parte del competente Responsabile regio-	
	nale dell'Accordo, la mancata presentazione da parte del Con-	
	sorzio dei progetti esecutivi degli edifici di cui ai lotti	
	n. 12 e n. 13 entro il termine al medesimo assegnato dal pre-	
	sente contratto e, in ogni caso, la mancata presentazione di	
	tali progetti in tempo utile per la presentazione al Respon-	
	sabile regionale dell'Accordo nei termini precisati dal pre-	
	sente articolo e dall'art. 6 del Protocollo di Intesa, deter-	
	mina la risoluzione del presente contratto per causa imputa-	
	bile al Consorzio acquirente. La presente causa di risoluzio-	
	ne del contratto dovrà espressamente essere trascritta nei	
	Registri Immobiliari.	
	In tale ipotesi di risoluzione, la proprietà degli appezza-	
	menti di terreno fabbricabile identificati all'art. 1 del	
	presente contratto trasferita al Consorzio retrocede al Comu-	
	ne, dietro rimborso al Consorzio della parte di corrispettivo	
	(Euro 1.145.675,00 - unmilionecentoquarantacinquemilaseicen-	
	tosettantacinque virgola zero zero) direttamente versata al	
	Comune all'atto dell'acquisto. E' fatto salvo, in ogni caso,	
	quanto previsto dal successivo articolo 16.	
	In tali ipotesi di risoluzione il Comune di Faenza procederà,	

	inoltre, all'integrale escussione della garanzia fideiussoria	
	di Euro 11.470.000,00 (undicimilioniquattrocentosettantamila	
	virgola zero zero), ai sensi dell'articolo 6.3 del presente	
	contratto salvo ed impregiudicati i maggiori danni;	
	b. eseguire correttamente e realizzare i lavori tutti inte-	
	ressati dai finanziamenti pubblici e comunque concernenti gli	
	edifici da realizzare e compresi nei comparti n. 12 e n. 13;	
	c. iniziare i lavori di almeno un intervento che beneficia	
	dei finanziamenti pubblici entro 12 (dodici) mesi dalla data	
	del 13 aprile 2007, data di sottoscrizione del Protocollo di	
	intesa sopra ed in premessa indicato, subordinatamente	
	all'avvenuto accreditamento del finanziamento pubblico secon-	
	do le modalità previste dall'art. 5, comma 2, dell'Accordo di	
	programma quadro e dell'art. 4 del Protocollo di intesa mede-	
	simo;	
	d. accettare che le imprese assegnatarie dei lotti ceduti se-	
	condo le risultanze della Determinazione del Settore Territo-	
	rio Prot. n. 143 Registro Settore n. 97 del 30 giugno 2006 e	
	il Consorzio, vengano inseriti in qualità di soggetti attua-	
	tori, negli accordi di programma che dovranno essere perfe-	
	zionati tra l'Amministrazione Comunale, il Ministero delle	
	Infrastrutture e la Regione Emilia Romagna ai sensi della	
	Legge Regione Emilia Romagna n. 19/98. A tal fine le parti si	
	danno atto che la composizione del Consorzio non potrà essere	
	successivamente modificata;	

	e. riconoscere al Comune di Faenza la possibilità in sede di	
	progetto esecutivo, di apportare lievi modifiche ed integra-	
	zioni agli elaborati tecnici riferiti alle opere di urbaniz-	
	zazione nei limiti degli importi definiti attraverso il piano	
	economico;	
	f. coordinarsi con ENEL per interramento linea MT sotto la	
	nuova viabilità da via Bellini a via Ravegnana.	
	2. OBBLIGHI PROTOCOLLO D'INTESA	
	Il Consorzio, altresì, per sè e per le imprese assegnatarie	
	consorziate si obbliga e impegna nei confronti del Comune di	
	Faenza con riferimento al programma di sperimentazione, a	
	predisporre la documentazione e rispettare i tempi indicati	
	nella Convenzione in premessa citata e sottoscritta in data	
	13 aprile 2007 tra il Comune di Faenza, la Regione Emilia Ro-	
	magna e il Ministero delle Infrastrutture, che dichiara di	
	ben conoscere ed approvare, sia con riferimento alla proget-	
	tazione che realizzazione del programma e agli altri adempi-	
	menti indicati nella predetta Convenzione ivi compreso il	
	primo, secondo rapporto sul programma e il rapporto conclusi-	
	vo.	
	Il finanziamento previsto di Euro 448.385,00 (quattrocento-	
	quarantottomilatrecentottantacinque virgola zero zero) verrà	
	erogato da parte del Ministero al Comune di Faenza. Il Comune	
	di Faenza procederà a versare a mezzo del Consorzio agli as-	
	segnatari il finanziamento nei tempi di cui all'art. 11 della	

	Convenzione citata sottoscritta il 13 aprile 2007.	
	Conformemente a quanto richiesto dalla Convenzione stessa, il	
	Consorzio si obbliga per sè e per le imprese assegnatarie	
	consorziate, a conformarsi alle direttive generali e specifi-	
	che emanate dalla Direzione Generale per l'edilizia residen-	
	ziale e le politiche urbane e abitative del Ministero delle	
	Infrastrutture e di accettare le forme di controllo che essa	
	riterrà via via opportuno effettuare per assicurare il coor-	
	dinamento di tutto il lavoro, dando atto che è a piena cono-	
	scenza che come previsto dall'art. 17 della convenzione, la	
	titolarità a titolo originale del diritto d'autore è ricono-	
	sciuta al Ministero delle Infrastrutture - Direzione generale	
	per l'edilizia residenziale e le politiche urbane ed abitati-	
	ve.	
	Il Collaudo degli interventi previsti dal Contratto di Quar-	
	tiere, anche per la parte sperimentale, come stabilito	
	dall'art. 5 del Protocollo di Intesa del 13 aprile 2007, av-	
	verrà secondo quanto previsto all'art. 12 dell'Accordo di	
	programma quadro così come modificato a seguito della nota	
	ministeriale n. 2212/A3 del 22 dicembre 2006 e acconsentito	
	con nota della Regione Emilia Romagna in data 11 gennaio 2007	
	e di ogni altra disposizione che le superiori Autorità impar-	
	tiranno. Quanto alle modalità di erogazione dei restanti con-	
	tributi pari ad Euro 2.051.615,00 (duemilionicinquantunomila-	
	seicentoquindici virgola zero zero) al Comune di Faenza si fa	

	riferimento al Protocollo di Intesa medesimo. I suddetti con-	
	tributi verranno versati a mezzo del Consorzio agli assegna-	
	tari con le modalità stabilite dalla Regione Emilia Romagna.	
	Ogni erogazione dei contributi è subordinata, ai sensi del	
	Protocollo di Intesa, alla presentazione da parte dei sogget-	
	ti attuatori di idonea garanzia fideiussoria prestata da ban-	
	che, assicurazioni comprese nell’elenco speciale ISVAP o so-	
	cietà finanziarie aventi i requisiti previsti dal decreto mi-	
	nisteriale del 14 novembre 2003 n. 104700, svincolabile al	
	momento dell’approvazione degli atti di collaudo.	
	3. GARANZIE	
	A garanzia di tutti gli obblighi assunti e descritti nella	
	presente convenzione per la progettazione ed esecuzione delle	
	opere di urbanizzazione, nel rispetto di tutti i tempi di cui	
	sopra e del procedimento, è stata depositata presso l’Ammi-	
	nistrazione Comunale, fideiussione bancaria del tipo a prima	
	richiesta assoluta, che prevede espressamente la rinuncia al-	
	le eccezioni di cui all’art. 1945 del c.c. e l’esclusione del	
	beneficio della preventiva escussione del debitore principale	
	di cui all’art. 1944 c.c., a copertura di un importo comples-	
	sivo di € 4.880.000,00 (quattromilioniotto-centottanta mila	
	virgola zero zero), fideiussione n. 460831320546 rilasciata	
	in data odierna da "UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A.".	
	Detta fideiussione, fornita a garanzia della corretta proget-	
	tazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione nonché di	

	tutti i termini, potrà essere escussa dal Comune di Faenza in	
	caso di mancata progettazione, mancato rispetto dei termini,	
	di mancata esecuzione delle opere o in caso di esecuzione di	
	opere non collaudabili o per ogni inadempienza dovuta alla	
	non congruità dei lavori.	
	A garanzia degli obblighi assunti e descritti nella presente	
	convenzione nel rispetto di tutti i termini di cui sopra e	
	del procedimento, con la sola esclusione della progettazione	
	e realizzazione delle opere di urbanizzazione già garantite	
	con la sopracitata fideiussione bancaria e in caso di applli-	
	cazione delle penali contrattuali previste all'art. 15 del	
	presente atto, il Consorzio, per sè e per le imprese assegna-	
	tarie consorziate, si impegna a presentare fideiussione ban-	
	caria del tipo a prima richiesta assoluta che prevede espres-	
	samente la rinuncia alle eccezioni di cui all'art. 1945 del	
	c.c. e l'esclusione del beneficio della preventiva escussione	
	del debitore principale di cui all'art. 1944 del c.c., a co-	
	pertura di un importo complessivo di € 11.470.000,00 (undici-	
	milioni quattrocento settantamila virgola zero zero) (IVA com-	
	presa) entro il termine di presentazione del progetto esecu-	
	tivo, ad oggi fissato al 10 novembre 2007 sulla base dei ri-	
	chiamati atti del procedimento, eventualmente prorogato dal-	
	l'Amministrazione Comunale a seguito di sopravvenute condi-	
	zioni negli adempimenti ministeriali e/o regionali.	
	Nel caso di mancata presentazione della garanzia fideiussoria	

	entro il termine di cui sopra si rinvia alle conseguenze di-	
	sciplinate al successivo art. 14.	
	Detta garanzia fideiussoria potrà essere escussa dal Comune	
	di Faenza in caso di mancata esecuzione delle opere previste,	
	in caso di esecuzione di opere non collaudabili e per ogni i-	
	nadempienza dovuta a non congruità dei lavori delle opere dei	
	comparti n. 12 e n. 13, in caso di inadempimento di ogni al-	
	tro obbligo ed impegno previsto a carico del Consorzio e del-	
	le imprese consorziate nel presente atto anche in relazione	
	ai tempi di esecuzione degli interventi ed in caso di appli-	
	cazione delle penali contrattuali previste all'art. 15 del	
	presente atto con la sola esclusione della progettazione e	
	realizzazione delle opere di urbanizzazione, garantite da al-	
	tra fideiussione.	
	4. TEMPISTICHE	
	La fideiussione di € 4.880.000,00 (quattromilioniotto-centot-	
	-tantamila virgola zero zero) dovrà rimanere valida ed operan-	
	te fino alla completa ultimazione dell'intervento e potrà es-	
	sere ridotta una sola volta, fino al massimo del 50% (cin-	
	quanta per cento) qualora sia attestata da parte del Settore	
	Lavori Pubblici la realizzazione delle opere corrispondenti.	
	Al collaudo delle opere di urbanizzazione pubbliche, ove	
	quelle pertinentziali ai lotti non siano ancora eseguite o	
	completate, la fideiussione dovrà rimanere operativa limita-	
	tamente agli importi relativi.	

	La fideiussione di € 11.470.000,00 (undicimilioniquattrocen-	
	tosettantamila virgola zero zero) sarà svincolata nei tempi e	
	in base al verificarsi dei presupposti di seguito elencati:	
	-inizio lavori nei lotti 12 e 13 -10%	
	-avvenuto getto solaio di fondazione di	
	almeno 1 condominio per ogni lotto 12 e 13 -10%	
	-avvenuto getto solaio del piano terra di	
	almeno 1 condominio per ogni lotto 12 e 13 -10%	
	-costruzione al grezzo di almeno	
	1 condominio per ogni lotto 12 e 13 -35%	
	-completamento delle finiture di	
	almeno 1 condominio per ogni lotto 12 e 13 -30%	
	-completamento dell'intero comparto oggetto	
	della presente assegnazione -5%	
	Inoltre, al fine di ottenere le erogazioni dei contributi	
	previsti (locazione a termine e programma sperimentale), det-	
	ta polizza fidejussoria verrà svincolata e ridotta alla pre-	
	sentazione delle garanzie di cui all'art. 8 del Protocollo di	
	Intesa sottoscritto in data 13 aprile 2007 dal Comune di	
	Faenza, Regione Emilia Romagna e Ministero delle Infrastrut-	
	ture, nei tempi e limitatamente agli importi dei contributi	
	ivi previsti.	
	5. VINCOLO DI SOLIDARIETÀ	
	Rimane comunque inteso che permane il vincolo della solida-	
	rietà, di tutti i soggetti attuatori dei comparti, per quanto	

	riguarda la realizzazione delle opere relative ai comparti n.	
	12 e n. 13 interessate dai finanziamenti pubblici e per le o-	
	pere di urbanizzazione.	
	ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE, REALIZZAZIONE E COLLAUDO	
	Al termine dei lavori concernenti le opere di urbanizzazione,	
	il Consorzio, richiederà per iscritto il collaudo delle opere	
	di urbanizzazione realizzate che saranno prese in carico da-	
	gli uffici competenti solo dopo l'esito positivo del collaudo	
	e il successivo atto deliberativo di approvazione.	
	Si riconosce, altresì, al Comune l'autorità di effettuare la	
	supervisione sui lavori di urbanizzazione ferma restando ogni	
	competenza e responsabilità della Direzione Lavori.	
	Il Consorzio riconosce, per sè e per le imprese assegnatarie	
	consorziate, che le opere di urbanizzazione e di completamen-	
	to saranno eseguite e collaudate nel rispetto delle seguenti	
	prescrizioni:	
	- durante l'esecuzione dei lavori dovranno essere adotta-	
	ti tutti gli accorgimenti e le cautele necessarie per garan-	
	tire l'utilizzazione dell'area e delle opere di urbanizzazio-	
	ne in condizione di completa sicurezza sia per i condomini	
	(assegnatari degli alloggi) che per gli operatori di cantiere;	
	- l'utilizzo dell'area da parte dei mezzi di cantiere ne-	
	cessari al completamento delle opere del comparto non dovrà	
	compromettere l'agibilità dei fabbricati in ordine a qualsia-	
	si aspetto di sicurezza e di benessere ambientale (rumoro-	

	sità, polveri, fruibilità delle parti comuni ecc.)	
	- dovrà essere prodotto l'elaborato approvato ai sensi di	
	legge riguardante il regolamento del condominio, contenente	
	tutte le regole gli obblighi e le servitù a cui dovranno at-	
	tenersi i residenti dei singoli comparti per la gestione del-	
	le rispettive aree di uso pubblico.	
	Quanto al collaudo si richiamano le disposizioni dell'art. 5	
	del Protocollo di Intesa del 13 aprile 2007 e del precedente	
	Art. 6 del presente atto.	
	ART. 8 - EDIFICAZIONE DEI COMPARTI	
	Il Consorzio si obbliga per sè e per le imprese assegnatarie	
	consorziate, a garantire l'intervento nei singoli comparti,	
	per la realizzazione degli stessi, in conformità degli atti	
	tutti richiamati dal presente atto, da parte degli assegna-	
	ri, soggetti attuatori secondo le risultanze del provvedimen-	
	to di assegnazione, Determinazione del Dirigente del Settore	
	Territorio Prot. n. 143 Registro Settore n. 97 del 30 giugno	
	2006.	
	Gli assegnatari devono costruire gli edifici dei comparti as-	
	segnati, nel rispetto delle prescrizioni generali e specifi-	
	che sotto elencate, con la precisazione che, i controlli pre-	
	ventivi per accertare la conformità dei progetti saranno ef-	
	fettuati in sede di Permesso di costruire, mentre quelli re-	
	lativi alla conformità complessiva in sede di agibilità.	
	Il Comune di Faenza si riserva di fare eseguire in qualsiasi	

	momento durante il corso dei lavori, ispezioni di controllo	
	al fine di accertare la rispondenza dei lavori alle previsio-	
	ni progettuali.	
	Si precisa che il Consorzio e gli assegnatari Impresa Chiara-	
	monte Antonino, Impresa CIAR, Società Cooperativa Costruzioni	
	Calabrese, Chiaramonte Società a responsabilità limitata (già	
	impresa Chiaramonte Antonio), Impresa RECOL, dovranno coordi-	
	narsi e collaborare con la Società HERA SpA, ENEL SpA ed i	
	futuri assegnatari dei lotti n. 1-2-3-11, facenti parte dello	
	stralcio B del quartiere S. Rocco.	
	PRESCRIZIONI GENERALI	
	A) Le parti convengono che le opere di urbanizzazione del	
	Quartiere S. Rocco, sono quelle indicate dalla Delibera di	
	Giunta Comunale n. 104/1349 del 14 marzo 2006 - Programma in-	
	novativo in ambito urbano denominato "Contratti di Quartiere	
	II, il Quartiere Centro-Nord" di cui al bando della Regione	
	Emilia Romagna emanato con delibera di Giunta Regionale n°	
	1425/2003: approvazione progetto definitivo Opere di Urbaniz-	
	zazione pertinenziali Quartiere S.Rocco; si precisa che gli	
	allacciamenti di ogni ordine e grado sono a carico degli as-	
	segnatari.	
	B) Le parti convengono che i materiali, le finiture e le	
	configurazioni degli edifici sono quelli indicati nel Proget-	
	to definitivo e nel Permesso di Costruire e costituiscono per	
	gli assegnatari uno specifico vincolo.	

	C) Il programma di costruzione dovrà essere completato nel	
	rispetto della seguente tempistica, fatta salva ogni altra	
	tempistica derivante da legge o dovuta ad erogazione di fi-	
	nanziamento:	
	1) entro un anno dalla stipula della convenzione: inizio	
	lavori degli edifici;	
	2) entro 4 (quattro) anni dalla stipula della convenzione:	
	fine lavori degli edifici.	
	(fatta salva la deroga max di un anno per i comprovati motivi)	
	Per fine lavori degli edifici si intendono gli edifici com-	
	pletamente ultimati in tutte le loro parti esterne e finiti	
	in ogni dettaglio per i fronti sulle proprietà pubbliche.	
	Sono fatti salvi tempi e definizioni dettate dalle leggi e/o	
	circolari riguardanti gli interventi interessati da finanzia-	
	menti pubblici.	
	D) Nei comparti dovranno essere realizzati i volumi minimi	
	in sede di primo permesso di costruire, come risultano dal	
	punto 3.1 dell'allegato alla delibera di C.C. n° 82/1240 del	
	9 marzo 2006.	
	E) Tutti i comparti edilizi dovranno essere realizzati nel	
	rispetto del Regolamento per la Bioedilizia approvato con at-	
	to di C.C. 4602/300 del 28 luglio 1999 e successive modifiche	
	integrato con gli atti riferiti allo specifico Piano partico-	
	lareggiato S. Rocco e Progetto Definitivo.	
	F) Devono essere realizzate, a cura e spese degli assegna-	

	tari, tutte le opere di urbanizzazione pertinenziali al lotto	
	avuto in assegnazione, coordinandone l'esecuzione sia con le	
	opere di urbanizzazione generale che con tutti gli edifici.	
	G) Progettare gli esecutivi di tutti gli edifici compresi	
	nei comparti 7, 8, 9, 10, 12, 13, in riferimento ai progetti	
	definitivi che il Comune mette a disposizione. I suddetti	
	progetti sono stati redatti in conformità sia alle norme di	
	Piano Particolareggiato S. Rocco e sia tenendo conto del nuo-	
	vo contesto architettonico complessivo. Pertanto, l'immagine	
	generale di tutti gli edifici, dovrà essere sostanzialmente	
	mantenuta in quanto congruente con le direttive del Piano	
	Particolareggiato S. Rocco. La progettazione esecutiva, nel	
	rispetto delle caratteristiche costruttive del Piano Partico-	
	lareggiato, dovrà inoltre tener conto delle esigenze degli u-	
	tenti/assegnatari degli alloggi anche a modifica della di-	
	stribuzione interna.	
	H) Rimborsare all'Amministrazione Comunale l'onere per la	
	progettazione definitiva nei comparti 7, 8, 9, 10, 12, 13 già	
	affidata per un importo complessivo di € 246.885,45 (duecen-	
	toquarantaseimilaottocentottantacinque virgola quarantacin-	
	que) comprensivo di I.V.A. e spese tecniche, così suddiviso:	
	Totale con spese tecniche e IVA (Euro)	
	Comparto 7 25.634,69	
	Comparto 8 41.003,44	
	Comparto 9 55.933,45	

	Comparto 10	28.492,52
	Comparto 12	42.491,84
	Comparto 13	53.330,01
	TOTALI Euro	246.885,45
	Detto importo verrà trattenuto dal Comune di Faenza in occa-	
	sione della prima rata di finanziamento.	
	I) Assegnare in ogni comparto almeno il 20% (venti per cen-	
	to) degli alloggi, non interessati dal finanziamento pubbli-	
	co, in proprietà esclusiva, ai soggetti che non risultino	
	proprietari di abitazione nel Comune di Faenza;	
	J) Garantire una fattiva collaborazione con la società HERA	
	SpA, per coordinare i lavori di urbanizzazione a carico delle	
	imprese assegnatarie con i lavori dell'impianto del teleri-	
	scaldamento.	
	K) Garantire una fattiva collaborazione con gli operatori	
	che risulteranno futuri assegnatari dei comparti n° 1, 2, 3,	
	11.	
	PRESCRIZIONI SPECIFICHE	
	L) Nei comparti n. 4 e 5 dovranno essere obbligatoriamente:	
	- realizzate per le giovani coppie un numero di unità im-	
	mobiliari pari ad almeno il 5% (cinque per cento) degli al-	
	loggi totali con una superficie complessiva superiore al 10%	
	(dieci per cento) di quella realizzata nel comparto; entro 1	
	(uno) anno dalla fine lavori dovrà essere esibito il certifi-	
	cato di residenza;	

	- riservate alla prima casa (di soggetti che non risultino	
	proprietari di abitazione nel Comune di Faenza) un numero di	
	unità immobiliari superiori al 40% (quaranta per cento) degli	
	appartamenti che saranno realizzati nel comparto, calcolati	
	al netto di quelli che usufruiranno del contributo pubblico;	
	entro 1 (uno) anno dalla fine lavori dovrà essere esibito il	
	certificato di residenza;	
	- assegnati minimo il 50% (cinquanta per cento) degli al-	
	loggi totali ad un prezzo di vendita di € 1740/mq. Tale prez-	
	zo sarà aggiornabile sulla base dell'indice ISTAT generale	
	nazionale dei costi di costruzione di un fabbricato residen-	
	ziale, per il periodo intercorrente tra l'assegnazione del	
	lotto, di cui alla Determinazione dirigenziale del Settore	
	Territorio n° 143/97 del 30 giugno 2006 e la data di rilascio	
	del permesso di costruire del singolo lotto. Il criterio per	
	la determinazione delle superfici è quello commerciale e co-	
	munque quello definito nell'atto di C.C. n. 1240/82 del 9	
	marzo 2006 "Modifiche alle modalità di attuazione, criteri di	
	assegnazione delle aree e impegni di convenzione (2006)";	
	- installati una percentuale di pannelli solari nella su-	
	perficie delle coperture, pari ad un minimo del 20% (venti	
	per cento) in rapporto alla proiezione di tutte le coperture	
	dei comparti;	
	- realizzati rispettivamente n° 4 e n° 3 interventi di ar-	
	redo con elementi di ceramica.	

	M) Nei comparti n. 6 e 7 dovranno essere obbligatoriamente:	
	- realizzata al PT una funzione privata extraresidenziale	
	di almeno Mq. 100 (cento) di SU rispettivamente per ognuno	
	dei comparti;	
	- realizzate per le giovani coppie un numero di unità im-	
	mobiliari pari al 12% (dodici per cento) degli alloggi totali	
	con una superficie complessiva superiore al 10% (dieci per	
	cento) di quella realizzata nel comparto. Entro un anno dalla	
	fine lavori dovrà essere esibito il certificato di residenza;	
	- riservate alla prima casa (di soggetti che non risultino	
	proprietari di abitazione nel Comune di Faenza) un numero di	
	unità immobiliari superiori al 40% (quaranta per cento) degli	
	appartamenti che saranno realizzati nel comparto, calcolati	
	al netto di quelli che usufruiranno del contributo pubblico.	
	Entro un anno dalla fine lavori dovrà essere esibito il cer-	
	tificato di residenza;	
	- assegnati minimo il 50% (cinquanta per cento) degli al-	
	loggi totali ad un prezzo di vendita di € 1620/mq. Tale prez-	
	zo sarà aggiornabile sulla base dell'indice ISTAT generale	
	nazionale dei costi di costruzione di un fabbricato residen-	
	ziale, per il periodo intercorrente tra l'assegnazione del	
	lotto, di cui alla Determinazione dirigenziale del Settore	
	Territorio n° 143/97 del 30 giugno 2006 e la data di rilascio	
	del permesso di costruire del singolo lotto. Il criterio per	
	la determinazione delle superfici è quello commerciale e co-	

	munque quello definito nell'atto di C.C. n. 1240/82 del 9	
	marzo 2006 "Modifiche alle modalità di attuazione, criteri di	
	assegnazione delle aree e impegni di convenzione (2006)";	
	- installati una percentuale di pannelli solari nella su-	
	perficie delle coperture, pari ad un minimo del 25% (venti-	
	cinque per cento) in rapporto alla proiezione di tutte le co-	
	perture dei comparti;	
	- realizzati rispettivamente n° 3 e n° 3 interventi di ar-	
	redo con elementi di ceramica.	
	N) Nei comparti n. 8 e 9 dovranno essere obbligatoriamente:	
	- realizzate per le giovani coppie un numero di unità im-	
	mobiliari pari al 13% (tredici per cento) degli alloggi tota-	
	li con una superficie complessiva superiore al 10% (dieci per	
	cento) di quella realizzata nel comparto. Entro 1 anno dalla	
	fine lavori dovrà essere esibito il certificato di residenza;	
	- riservate alla prima casa (di soggetti che non risultino	
	proprietari di abitazione nel Comune di Faenza) un numero di	
	unità immobiliari non inferiori al 43% (quarantatré per cen-	
	to) degli appartamenti che saranno realizzati nel comparto,	
	calcolati al netto di quelli che usufruiranno del contributo	
	pubblico. Entro un anno dalla fine lavori dovrà essere esibi-	
	to il certificato di residenza;	
	- assegnati minimo il 50% (cinquanta per cento) degli al-	
	loggi totali ad un prezzo di vendita di € 1620/mq. Tale prez-	
	zo sarà aggiornabile sulla base dell'indice ISTAT generale	

	nazionale dei costi di costruzione di un fabbricato residen-	
	ziale, per il periodo intercorrente tra l'assegnazione del	
	lotto, di cui alla Determinazione dirigenziale del Settore	
	Territorio n° 143/97 del 30 giugno 2006 e la data di rilascio	
	del permesso di costruire del singolo lotto. Il criterio per	
	la determinazione delle superfici è quello commerciale e co-	
	munque quello definito nell'atto di C.C. n. 1240/82 del 9	
	marzo 2006 "Modifiche alle modalità di attuazione, criteri di	
	assegnazione delle aree e impegni di convenzione (2006)";	
	- installati una percentuale di pannelli solari nella su-	
	perficie delle coperture, pari ad un minimo del 25% (venti-	
	cinque per cento) in rapporto alla proiezione di tutte le co-	
	perture dei comparti;	
	- realizzati rispettivamente n° 3 e n° 4 interventi di ar-	
	redo con elementi di ceramica.	
	Nel comparto n. 9 sussiste l'obbligo di cedere gratuitamente	
	al Comune una Superficie edificata e agibile al Piano Terra	
	di almeno Mq. 100 (cento) di Sc per funzioni sociali/aggrega-	
	tive/ricreative per usi stabiliti dalla Amministrazione Comu-	
	nale.	
	Il rilascio del permesso di costruire relativo al lotto n. 9	
	è subordinato alla stipula di apposito atto disciplinante nel	
	dettaglio detta cessione e le eventuali garanzie.	
	O) Nei comparti n. 10 e 12 dovranno essere obbligatoriamen-	
	te:	

	- realizzate per le giovani coppie un numero di unità im-	
	mobiliari pari ad almeno il 5% (cinque per cento) degli al-	
	loggi totali con una superficie complessiva superiore al 10%	
	(dieci per cento) di quella realizzata nel comparto. Entro un	
	anno dalla fine lavori dovrà essere esibito il certificato di	
	residenza;	
	- riservate alla prima casa (di soggetti che non risultino	
	proprietari di abitazione nel Comune di Faenza) un numero di	
	unità immobiliari superiori al 40% (quaranta per cento) degli	
	appartamenti che saranno realizzati nel comparto, calcolati	
	al netto di quelli che usufruiranno del contributo pubblico.	
	Entro un anno dalla fine lavori dovrà essere esibito il cer-	
	tificato di residenza;	
	- assegnati minimo il 50% (cinquanta per cento) degli al-	
	loggi totali ad un prezzo di vendita di € 1750/mq. Tale prez-	
	zo sarà aggiornabile sulla base dell'indice ISTAT generale	
	nazionale dei costi di costruzione di un fabbricato residen-	
	ziale, per il periodo intercorrente tra l'assegnazione del	
	lotto, di cui alla Determinazione dirigenziale del Settore	
	Territorio n° 143/97 del 30 giugno 2006 e la data di rilascio	
	del permesso di costruire del singolo lotto. Il criterio per	
	la determinazione delle superfici è quello commerciale e co-	
	munque quello definito nell'atto di C.C. n. 1240/82 del 9	
	marzo 2006 "Modifiche alle modalità di attuazione, criteri di	
	assegnazione delle aree e impegni di convenzione (2006)";	

	- installati una percentuale di pannelli solari nella su-	
	perficie delle coperture, pari ad un minimo del 20% (venti	
	per cento) in rapporto alla proiezione di tutte le coperture	
	dei comparti;	
	- realizzati rispettivamente n° 3 e n° 3 interventi di ar-	
	redo con elementi di ceramica.	
	Nel comparto n. 12 soggetto a finanziamento pubblico, dovran-	
	no essere obbligatoriamente destinati alla locazione a termi-	
	ne un minimo di n. 27 (ventisette) alloggi.	
	P) Nel comparto n. 13 dovrà essere obbligatoriamente:	
	- realizzato per le giovani coppie un numero di unità im-	
	mobiliari pari ad almeno il 5% (cinque per cento) degli al-	
	loggi totali con una superficie complessiva superiore al 10%	
	(dieci per cento) di quella realizzata nel comparto. Entro un	
	anno dalla fine lavori dovrà essere esibito il certificato di	
	residenza;	
	- riservato alla prima casa (di soggetti che non risultino	
	proprietari di abitazione nel Comune di Faenza) un numero di	
	unità immobiliari superiori al 40% (quaranta per cento) degli	
	appartamenti che saranno realizzati nel comparto, calcolati	
	al netto di quelli che usufruiranno del contributo pubblico.	
	Entro un anno dalla fine lavori dovrà essere esibito il cer-	
	tificato di residenza;	
	- assegnato minimo il 50% (cinquanta per cento) degli al-	
	loggi totali ad un prezzo di vendita di € 1780/mq. Tale prez-	

	zo sarà aggiornabile sulla base dell'indice ISTAT generale	
	nazionale dei costi di costruzione di un fabbricato residen-	
	ziale, per il periodo intercorrente tra l'assegnazione del	
	lotto, di cui alla Determinazione dirigenziale del Settore	
	Territorio n° 143/97 del 30 giugno 2006 e la data di rilascio	
	del permesso di costruire del singolo lotto. Il criterio per	
	la determinazione delle superfici è quello commerciale e co-	
	munque quello definito nell'atto di C.C. n. 1240/82 del 9	
	marzo 2006 "Modifiche alle modalità di attuazione, criteri di	
	assegnazione delle aree e impegni di convenzione (2006)";	
	- installati una percentuale di pannelli solari nella su-	
	perficie delle coperture, pari ad un minimo del 10% (dieci	
	per cento) in rapporto alla proiezione di tutte le coperture	
	del comparto;	
	- realizzati n° 3 interventi di arredo con elementi di ce-	
	ramica.	
	Nel comparto n. 13 soggetto a finanziamento pubblico, dovran-	
	no essere obbligatoriamente destinati alla locazione a termi-	
	ne un minimo di n. 38 (trentotto) alloggi.	
	consorziate intenda usufruire dell'esonero riguardante il	
	contributo relativo al costo di costruzione, dovrà essere	
	sottoscritta l'apposita convenzione prevista dall'art. 18 del	
	DPR 380/2001. La convenzione conterrà l'indicazione dei prez-	

	zi di cessione degli alloggi, che verranno determinati con-	
	formemente alle disposizioni del citato art. 18 del DPR	
	380/2001 ed alla convenzione -tipo regionale, prevista dalla	
	citata norma. Tali prezzi così determinati, rispetto a quanto	
	più sopra riportato per ogni singolo comparto, ai sensi del-	
	l'art. 18 del DPR 380/2001 dovranno essere quelli di cessione	
	degli alloggi convenzionati.	
	ART. 9 - LIMITAZIONI A CARICO DELLA PROPRIETA'	
	Il Consorzio per sè e per le imprese assegnatarie consorzia-	
	te, dichiara di essere a conoscenza che i comparti oggetto	
	della presente convenzione fanno parte di aree destinate	
	all'edilizia residenziale ed accetta per sè e per le imprese	
	assegnatarie consorziate le specifiche condizioni a cui l'a-	
	rea è assoggettata.	
	E' fatto espresso divieto, di cedere a terzi la proprietà	
	delle aree non ancora edificate.	
	Le unità immobiliari non ancora ultimate potranno essere a-	
	lienate, attraverso preliminare di compravendita, fermo re-	
	stando che la stipula del rogito potrà avvenire a lavori ul-	
	timati, solo successivamente alla relativa agibilità.	
	ART. 10 - DECORRENZA DEL POSSESSO	
	Il possesso delle aree viene trasferito alla parte acquirente	
	in data odierna.	
	ART. 11 - REQUISITI PER L'ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI	
	Gli assegnatari degli alloggi realizzati dovranno possedere i	

	seguenti requisiti:	
	a) avere la cittadinanza italiana o di uno Stato	
	che appartiene all'Unione Europea. Nel caso di cittadino di	
	altro Stato, è necessario che abbia la residenza in Italia da	
	almeno cinque anni e dimostrare di avere un'attività lavora-	
	tiva stabile ai sensi dell'art. 6, comma 10, della Legge	
	179/92; è in ogni caso, fatto salvo il "principio di recipro-	
	cità" di cui all'art. 16 delle disposizioni di attuazione del	
	Codice Civile.	
	b) Nel caso di alloggi che fruiscono di contributo pubblico	
	destinato alla locazione a termine, dovrà essere sottoscritta	
	apposita convenzione di cui all'Allegato "C" della Delibera	
	Consiglio Regione Emilia-Romagna n. 326 del 12 febbraio 2002.	
	Tale convenzione prevederà le caratteristiche costruttive de-	
	gli alloggi, i termini per i lavori, la determinazione delle	
	componenti del costo degli alloggi, il loro costo iniziale, i	
	canoni di locazione, i vincoli ed i requisiti soggettivi de-	
	gli assegnatari, la durata della convenzione, controlli, san-	
	zioni, ecc.	
	ART. 12 - VENDITA E LOCAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI	
	a) E' fatto d'obbligo di effettuare la prima cessione, che	
	dovrà essere confermata da stipula notarile, entro 2 (due)	
	anni dalla data di fine lavori degli edifici, salvo proroga	
	concessa dall'Amministrazione Comunale. Entro i medesimi ter-	
	mini i privati dovranno esibire il certificato di residenza.	

	b) In assenza di cessione, per non incorrere nelle sanzioni	
	previste, gli alloggi dovranno essere concessi in locazione	
	entro 2 (due) anni dalla fine lavori, al canone da definirsi	
	in accordo con l'Amministrazione comunale.	
	c) Gli alloggi non potranno essere alienati o affittati, nè	
	su di essi potrà costituirsi alcun diritto reale di godimen-	
	to, per un periodo di tempo di 5 (cinque) anni dalla data	
	della agibilità, fatta salva l'autorizzazione comunale, nel	
	caso di comprovati gravi e sopravvenuti motivi.	
	Fino alla scadenza dei 10 (dieci) anni dalla data della agi-	
	bilità, fatto salvo quanto indicato al punto c), gli alloggi	
	potranno essere alienati a condizione che venga versata al	
	Comune al momento della stipula, una somma pari a 200 €/mq.	
	di superficie. Tale somma è a fronte della agevolazione eco-	
	nomica effettuata in sede di prima assegnazione del comparto.	
	Il mancato versamento di tale somma costituisce specifico im-	
	pedimento al trasferimento della unità immobiliare.	
	ART. 13 - COSTITUZIONE SERVITU'.	
	Sulle aree di seguito elencate, dovranno essere costituite	
	servitù perenni di pubblico passaggio anche a favore degli	
	Enti istituzionalmente operanti nell'impiantistica e nei ser-	
	vizi, con riserva di definirli esattamente in sede di proget-	
	tazione esecutiva e successivamente di agibilità e collaudo,	
	riconoscendo altresì che tali spazi non potranno mai essere	
	trasferiti alla proprietà pubblica:	

	- viabilità e percorsi privati di uso pubblico con rela-	
	tivi parcheggi;	
	- androni e porticati.	
	La manutenzione ordinaria e straordinaria su tali aree e re-	
	lativi impianti sarà a carico dei condomini di ogni singolo	
	lotto, sulla base del Regolamento condominiale costituito tra	
	tutti i proprietari che dovrà obbligatoriamente essere costi-	
	tuito da tutti i proprietari in relazione alla potenzialità	
	edificatoria. Sulle suddette aree non potranno quindi essere	
	posti manufatti o quant'altro possa impedire l'uso al quale	
	sono destinati.	
	Si precisa che le citate servitù, come sopra contrattualmente	
	costituite, sono comprese nella determinazione del corrispet-	
	tivo di cessione dell'area di cui al precedente Art. 5 - Cor-	
	rispettivo e non potranno comportare indennità alcuna.	
	ART. 14 - RISOLUZIONE DELL'ATTO DI CESSIONE IN PROPRIETA'.	
	Il presente atto potrà essere risolto su semplice richiesta	
	del Comune venditore, nei seguenti casi:	
	a) cessione a terzi in toto o in parte dell'area inedifi-	
	cata;	
	b) mancata cessione gratuita di aree o spazi costruiti, a	
	favore del Comune, sulla base di impegni convenzionali;	
	c) inosservanza degli eventuali impegni riportati nella ri-	
	chiesta di assegnazione relativi alle condizioni per determi-	
	nare la priorità della graduatoria;	

	d) mancata presentazione della fideiussione bancaria del'im-	
	porto di Euro 11.470.000,00 (undicimilioniquattrocentosettan-	
	tamila virgola zero zero) con i contenuti e nei termini di	
	cui al precedente art. 6.3, 3° e 5° capoverso.	
	Le presenti cause di risoluzione del contratto dovranno e-	
	spressamente essere trascritte nei Registri Immobiliari.	
	La risoluzione dell'atto di cessione deve essere preceduta	
	dalla preventiva contestazione dei fatti addebitati, ovvero	
	dalla diffida ad adempiere laddove ancora possibile, con con-	
	temporanea prefissione di un congruo termine entro il quale	
	il proprietario potrà presentare le proprie deduzioni alle i-	
	nosservanze contestate ovvero procedere agli adempimenti.	
	In caso di inadempienza agli obblighi assunti dall'acquiren-	
	te, che comportano ai sensi del presente articolo la risoluzi-	
	one della cessione in proprietà, il contratto sarà risolto	
	e l'area sarà retrocessa al Comune, che restituirà all'ina-	
	dempiente una somma pari al prezzo corrisposto, senza rivalu-	
	tazioni, o al minor valore che l'immobile potrà avere al mo-	
	mento dell'inadempienza.	
	Sempre in caso di risoluzione nell'ipotesi in cui l'area ri-	
	sultasse parzialmente o totalmente edificata, il Comune sarà	
	tenuto a versare al proprietario, a titolo di corrispettivo	
	per le abitazioni realizzate, una somma determinata sulla ba-	
	se di stima peritale compiuta da tre tecnici rispettivamente	
	nominati uno dal Comune, uno dall'acquirente decaduto e uno	

	dal nuovo acquirente, al momento in cui si rinnovi l'atto di	
	cessione a favore di un terzo per gli stessi edifici; l'im-	
	porto così determinato sarà decurtato, a titolo di penale,	
	oltre alla sanzione di cui all'art. 15, se dovuta, di una	
	somma pari al 10% (dieci per cento). Le spese di valutazione	
	dell'indennizzo da corrispondere, nonchè tutti gli oneri ine-	
	renti e conseguenti la pronuncia di risoluzione dell'atto di	
	cessione saranno ad esclusivo carico dei soggetti inadempien-	
	ti.	
	ART. 15 - PENALI	
	E' prevista, fatte salve comunque, le ulteriori sanzioni pre-	
	viste dalle vigenti leggi sull'abusivismo edilizio e/o deri-	
	vanti da regolamenti comunali, l'applicazione di una penale	
	contrattuale, in tutti i seguenti casi di:	
	-- art. 8 punto A) - Conformità delle urbanizzazioni - Escus-	
	sione della fideiussione prestata nella somma necessaria per	
	la demolizione e la sua conforme realizzazione;	
	-- art. 8 punto B) - Conforme finitura degli edifici privati	
	- Escussione della fideiussione prestata nella somma necessa-	
	ria per la demolizione e la sua conforme realizzazione;	
	-- art. 8 punto C.1) - Tempistica inizio lavori - penale pari	
	al 4% (quattro per cento) del prezzo di acquisto del terreno	
	del comparto tramite escussione della fideiussione prestata a	
	garanzia;	
	-- art. 8 punto C.2) - Tempistica fine lavori - penale pari	

	all'8% (otto per cento) del prezzo di acquisto del terreno	
	del comparto tramite escussione della fideiussione prestata a	
	garanzia;	
	-- art. 8 punto D) - Rispetto del volume minimo da realizza-	
	re - Per comparto: penale di 100,00 (cento virgola zero zero)	
	Euro per ogni mc mancante tramite escussione della fideius-	
	sione prestata a garanzia;	
	-- art. 8 punto E) - Rispetto dei requisiti della bioarchi-	
	tettura - Per appartamento: penale di 150,00 (centocinquanta	
	virgola zero zero) Euro/mq di superficie complessiva tramite	
	escussione della fideiussione prestata a garanzia;	
	-- art. 8 punto M) Lotto 6 e 7 - Superficie minima da desti-	
	nare a funzioni extraresidenziali - penale pari al 20% (venti	
	per cento) del prezzo di acquisto del terreno del comparto	
	tramite escussione della fideiussione prestata a garanzia;	
	-- 8 punto N) Lotto n. 9 e art. 14 punto c) - Mancata cessione	
	gratuita al Comune di superfici extraresidenziali - penale	
	pari al valore della cessione virtualmente quantificata in	
	1.800,00 (milleottocento virgola zero zero) Euro/mq di super-	
	ficie tramite escussione della fideiussione prestata a garan-	
	zia;	
	-- Punto 3.3 di cui all'allegato alla delibera C.C. n.	
	82/1240 del 9 marzo 2006 - Rispetto del numero di appartamen-	
	ti e delle relative categorie dimensionali - penale pari al	
	10% (dieci per cento) del prezzo di acquisto del terreno del	

	comparto tramite escussione della fideiussione prestata a ga-	
	ranzia;	
	-- art. 8 punto L), M), N), O), P) - Rispetto del numero mi-	
	nimo di appartamenti per giovani coppie e relativi tempi di	
	occupazione alloggi - penale pari al 10% (dieci per cento)	
	del prezzo di acquisto del terreno del comparto tramite e-	
	scussione della fideiussione prestata a garanzia;	
	-- art. 8 punto L), M), N), O), P) - Rispetto del numero mi-	
	nimo di appartamenti di prima casa e relativi tempi di occu-	
	pazione alloggi - penale pari al 10% (dieci per cento) del	
	prezzo di acquisto del terreno del comparto tramite escussio-	
	ne della fideiussione prestata a garanzia;	
	-- art. 8 punto L), M), N), O), P) - Rispetto prezzi di ven-	
	dita degli alloggi - Per ogni mq di superficie commerciale	
	che non ha rispettato i prezzi di vendita penale di 200,00	
	(duecento virgola zero zero) Euro/mq tramite escussione della	
	fideiussione prestata a garanzia;	
	-- art. 8 punto L), M), N), O), P) - Rispetto del numero mi-	
	nimo di pannelli solari - Per ogni mq di mancata installazio-	
	ne di pannelli solari penale di 500,00 (cinquecento virgola	
	zero zero) Euro/mq tramite escussione della fideiussione pre-	
	stata a garanzia;	
	-- art. 8 punto L), M), N), O), P) - Rispetto del numero mi-	
	nimo di interventi in ceramica - Per ogni intervento in cera-	
	mica non realizzato penale di Euro 5.000,00 (cinquemila vir-	

	gola zero zero) tramite escussione della fideiussione presta-	
	ta a garanzia;	
	-- art. 11 punto a) - Rispetto del requisito di assegnazio-	
	ne - penale pari al 20% (venti per cento) del prezzo di ac-	
	quisto del terreno per ogni assegnazione anomala tramite e-	
	scussione della fideiussione prestata a garanzia;	
	-- art. 12 punto b) - Rispetto dei tempi per la prima asse-	
	gnazione dell'alloggio - penale pari al 2% (due per cento)	
	del prezzo di acquisto del terreno riferito al comparto per	
	ogni alloggio non assegnato in tempo tramite escussione della	
	fideiussione prestata a garanzia;	
	-- art. 12 punto c) - Vendita o affitto effettuata entro 5	
	anni senza autorizzazione del Comune - penale di 100,00 (cen-	
	to virgola zero zero) Euro/mq di superficie non autorizzata	
	tramite escussione della fideiussione prestata a garanzia;	
	-- art. 8 punto L), M), N), O), P) e art. 14 punto b) - Inos-	
	servanza di impegni che hanno influito nella determinazione	
	della graduatoria - penale pari al 15% (quindici per cento)	
	del prezzo di acquisto del terreno riferito al comparto tra-	
	mite escussione della fideiussione prestata a garanzia.	
	L'applicazione della penale dovrà essere preceduta dalla con-	
	testazione a cura del Comune, dei fatti addebitati con la	
	diffida ad adempiere, in un termine prefissato, laddove sia	
	possibile.	
	La fideiussione di € 11.470.000,00 (undicimilioniquattrocen-	

	tosettantamila virgola zero zero) di cui all'Art. 6 è presen-	
	tata anche a garanzia del pagamento delle suddette penali	
	contrattuali fatta salva la penale di cui all'art. 8 punto A)	
	che è garantita dalla fidejussione di Euro 4.880.000,00	
	(quattromilionioctocottantamila virgola zero zero). Gli	
	importi di tali fidejussioni saranno comunque svincolati nei	
	termini e modalità già previsti al precedente articolo 6, al	
	comma 4.	
	ART. 16 - SUBENTRO	
	Qualora per effetto della risoluzione dell'atto di cessione	
	in proprietà, insorgesse per il Comune, l'obbligo di suben-	
	trare nei rapporti obbligatori derivanti da mutui contratti	
	dalla parte acquirente, il corrispettivo, come determinato	
	dall'Art. 5, verrà ulteriormente ridotto di una somma pari	
	alla quota del mutuo non ancora estinta, salvo i maggiori	
	danni.	
	Ulteriori detrazioni saranno applicate qualora l'immobile sia	
	gravato da oneri di natura reale.	
	La determinazione sarà correlata al peso degli oneri.	
	Nel caso di procedimento esecutivo sull'immobile da parte	
	dell'Ente mutuante, la vendita sarà libera e non verranno ad	
	essa applicate le limitazioni previste dalla presente conven-	
	zione, ma solo quelle inderogabilmente poste dalla Legge.	
	ART. 17 - CONTROVERSIE	
	Per eventuali controversie in ordine all'interpretazione, e-	

	secuzione e/o risoluzione della presente convenzione, si farà	
	ricorso a giudizio arbitrale, con istanza da notificarsi a	
	mezzo Ufficiale Giudiziario.	
	Il collegio Arbitrale sarà composto da tre membri, così nomi-	
	nati: due dalle Parti ed il terzo di comune accordo tra i	
	primi due o, in difetto di accordo, dal Presidente del Tribu-	
	nale di Ravenna.	
	L'arbitro giudicherà secondo diritto.	
	ART. 18 - RINUNZIA AD IPOTECA LEGALE	
	Il Comune di Faenza rinuncia all'iscrizione di ipoteca lega-	
	le, esonerando il Signor Conservatore dei Pubblici Registri	
	Immobiliari di Ravenna da ogni qualsiasi responsabilità al	
	riguardo.	
	ART. 19 - SPESE	
	Le spese e le competenze inerenti al presente atto e conse-	
	guenti sono a carico del Consorzio "SAN ROCCO FAENZA CASE -	
	SOCIETA' CONSORTILE A RESPONSABILITA' LIMITATA".	
	La società "SAN ROCCO FAENZA CASE - SOCIETA' CONSORTILE A RE-	
	SPONSABILITA' LIMITATA" chiede l'applicazione dell'imposta di	
	registro con l'aliquota ridotta dell'1% (uno per cento),	
	nonchè delle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa,	
	ai sensi e per gli effetti dell'art. 33 terzo comma della	
	legge 388/2000 e successive proroghe e modifiche, trattandosi	
	di area soggetta a piano urbanistico particolareggiato diret-	
	to all'attuazione di programmi prevalentemente di edilizia	

	residenziale convenzionata realizzato in accordo con l'Ammi-	
	nistrazione Comunale per la definizione dei prezzi di cessione	
	e dei canoni di locazione, piano approvato con delibera	
	del Consiglio Comunale di Faenza in data 21 dicembre 2001 n.	
	502/5906 e successive modifiche indicate in premessa e di cui	
	alla convenzione urbanistica contenuta nel presente atto. Al-	
	che la qui invocata agevolazione fiscale è subordinata al-	
	l'effettiva utilizzazione edificatoria dell'area entro 5	
	(cinque) anni dalla data odierna.	
	ART. 20 - IMPEGNI	
	Gli atti notarili di prima assegnazione e quelli di vendita	
	successivi dovranno riportare e trascrivere in maniera estesa	
	e non sotto forma di allegato il contenuto della presente	
	convenzione riferito al comparto o alla unità immobiliare og-	
	getto di stipula.	
	ART. 21 - MEDIAZIONE	
	Ad ogni effetto di legge le parti del presente atto dichiara-	
	no, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del	
	D.P.R. 445/2000 e consapevoli delle responsabilità penali in	
	caso di dichiarazione mendace, nonchè dei poteri di accerta-	
	mento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione ammi-	
	nistrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o menda-	
	ce indicazione dei dati, che la presente cessione di immobile	

[illegible]



- ☒ Settore Territorio
- ☐ Settore Legale, Servizio Contratti
- ☐ Settore Finanziario
- ☐ Servizio Archivio
- ☐ Atti

COMUNE DI FAENZA SETTORE TERRITORIO

Prot. n. 101

Registro Settore n. 84

SERVIZIO PROGRAMMAZIONE-CASA

OGGETTO: approvazione schema di convenzione per la cessione del diritto in proprietà dei comparti residenziali convenzionati compresi nel Piano Particolareggiato "S.Rocco".

L'anno 2007, il giorno 03 del mese di luglio, il sottoscritto Capo Servizio, a conclusione dell'istruttoria di cui attesta la regolarità, propone l'approvazione del seguente intervento:

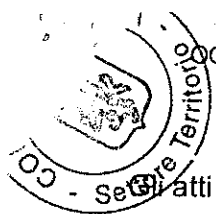
Precedenti:

- Atto di C.C. n° 82/1240 del 09.03.2006 "Quartiere residenziale S.Rocco, modifica alle modalità per l'attuazione, criteri di assegnazione delle aree ed impegni di convenzione;
- Atto di C. C. n° 83/1241 del 09.03.2006 avente per oggetto "Quartiere residenziale S.Rocco: Bando per l'assegnazione di n. 9 comparti edilizi di intervento a Consorzi Cooperative di abitazione ed Imprese di costruzione a fronte della realizzazione delle opere di urbanizzazione generali";
- Determinazione Dirigente Settore Territorio n° 97/143 del 30.06.2006 relativa a "Quartiere residenziale San Rocco – approvazione della graduatoria per l'assegnazione definitiva di n° 9 comparti edilizi di intervento";
- Atto di Giunta Comunale n° 1520/110 del 03.04.2007 "Programma innovativo in ambito urbano denominato "Contratti di Quartiere II, Il Quartiere Centro-Nord" di cui al bando della Regione Emilia Romagna emanato con delibera di Giunta Regionale n° 1425/2003: approvazione bozza del protocollo di intesa per la realizzazione degli interventi e della convenzione per l'attuazione del Programma sperimentale."

Motivo del provvedimento:

In data 13 aprile 2007 è stato sottoscritto fra Comune di Faenza, Regione Emilia Romagna e Ministero delle Infrastrutture il "Protocollo di Intesa per la realizzazione degli interventi sperimentali nel settore dell'edilizia residenziale ed annesse urbanizzazioni da realizzare nell'ambito del programma innovativo in ambito urbano denominato "Contratto di Quartiere II" ricadente nel Comune di Faenza", nonché la Convenzione per l'attuazione del programma di sperimentazione ricadente all'interno degli interventi di edilizia residenziale (alloggi per la locazione a termine). Oggetto dell'intesa è la realizzazione del contratto di quartiere "Il Quartiere Centro-Nord" che si compone dei seguenti principali interventi:

- Lavori di edilizia residenziale per la locazione a termine lotti n° 12 e 13, comprese le opere di urbanizzazioni pertinenziali, area S.Rocco;
- Interramento cavi ENEL + RFI linee 132 Kv.



OGGETTO: approvazione schema di convenzione per la cessione del diritto in proprietà dei comparti residenziali convenzionati compresi nel Piano Particolareggiato "S.Rocco".

MS

Gli atti soprarichiamati, prevedono in particolare le seguenti tempistiche attuative:

- redazione, approvazione e inoltro al Responsabile regionale dell'Accordo entro 150 giorni dalla data del 13.04.2007 di sottoscrizione del protocollo, e quindi entro il 10 settembre 2007, dei progetti esecutivi degli interventi relativi alla realizzazione dei lavori di edilizia residenziale per la locazione a termine (lotti 12 e 13) e delle opere di urbanizzazione pertinenti all'area S. Rocco.
- Presentazione del programma esecutivo della sperimentazione, articolato con quanto previsto all'art. 6 della citata Convenzione, al Responsabile regionale e al Ministero delle Infrastrutture entro 150 giorni dal 13.04.2007 e quindi entro il 10 settembre 2007 per la successiva approvazione da parte del Comitato paritetico.
- Inizio dei lavori di almeno un intervento che beneficia del finanziamento entro 12 mesi dalla data di sottoscrizione del citato protocollo e, quindi, entro il 12 aprile 2008.

La sottoscrizione del Protocollo di Intesa sopra richiamato, nell'ambito del procedimento in parola, costituisce il presupposto essenziale per la concreta attuazione dei progetti presentati ed ammessi a finanziamento, tra i quali figura l'intervento relativo all'area residenziale S. Rocco. Allo stato, pertanto, ricorrono tutte le condizioni per l'attuazione puntuale di quanto previsto dal Bando comunale concernente l'area S. Rocco approvato con atto C.C. n. 83/1241 del 09.03.2006, in coerenza con la graduatoria per l'assegnazione definitiva dei comparti edilizi di intervento approvata con determina n. 97/143 del 30.06.2006.

Esecuzione

Le imprese assegnatarie dei comparti edilizi di intervento del Quartiere residenziale S.Rocco. Tali imprese, in sede di presentazione della domanda di partecipazione per l'assegnazione delle suddette aree, in accordo tra loro e congiuntamente, conformemente al bando approvato dall'Amministrazione Comunale, si sono impegnate a:

- Costituirsi in Consorzio o Associazione, per la realizzazione di tutti i lavori previsti dagli elaborati tecnici facenti parte del Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione dello stralcio A del Piano Particolareggiato S.Rocco. (opere da affidare a corpo secondo il criterio "chiavi in mano");
- Accettare che gli impegni indicati nella domanda di assegnazione e nel bando venissero, trasferiti nella successiva convenzione da stipularsi nel momento della cessione delle aree;
- Accettare di essere inseriti, in qualità di soggetti attuatori, negli accordi di programma che dovranno essere perfezionati tra l'Amministrazione Comunale, il Ministero delle Infrastrutture, la Regione Emilia-Romagna, ai sensi della L.R. n° 19/98;

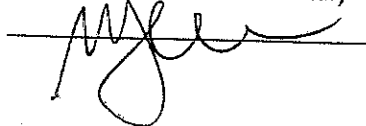
Le imprese assegnatarie hanno ritenuto di costituirsi in Consorzio oltre che per la realizzazione delle opere di urbanizzazione anche per il completo adempimento degli obblighi previsti; Considerato che il Consorzio formato da tutti gli assegnatari costituisce elemento rafforzativo della garanzia della realizzazione degli adempimenti in ogni comparto sede dell'intervento, rendendo le obbligazioni e responsabilità assunte dagli assegnatari oltre che personali, anche solidali, e inoltre senza far venir meno la natura e la qualità di soggetti attuatori delle imprese assegnatarie consorziate, nell'ambito del procedimento relativo ai Contratti di Quartiere II ai fini in particolare, della sottoscrizione dell'Accordo di Programma che dovrà essere perfezionato, in attuazione della normativa statale e regionale di riferimento, tra Ministero delle Infrastrutture, Regione Emilia Romagna, Comune di Faenza e soggetti attuatori.

Occorre pertanto provvedere all'approvazione della citata convenzione per l'assegnazione dei comparti edilizi conseguenti all'approvazione della graduatoria del bando pubblico relativo al "Quartiere residenziale S.Rocco per l'assegnazione di 9 comparti oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione pertinenti" ricomprese nell'ambito dell'attuazione del progetto di Contratto

OGGETTO: approvazione schema di convenzione per la cessione del diritto in proprietà dei comparti residenziali convenzionati compresi nel Piano Particolareggiato "S.Rocco".

Quartiere II "Il Quartiere Centro-Nord" nei termini, modalità e prescrizioni tutte riportate e meglio descritte nell'allegato "A", parte integrante e sostanziale della presente determinazione.

IL CAPO SERVIZIO
(arch Mauro Benericetti.)



L'anno 2007, il giorno 03 del mese di luglio nel suo ufficio

IL DIRIGENTE del SETTORE TERRITORIO

- Visti gli artt. 49, 50, 51 e 52 del vigente Statuto del Comune di Faenza;
- Vista la delibera di Consiglio Comunale del 15/03/2007 n. 1203/71 avente per oggetto "Bilancio di previsione 2007: approvazione Relazione Previsionale e Programmatica, Bilancio Annuale, Bilancio Pluriennale 2007/2009 - programma Investimenti 2007/2009 e programma Triennale delle Opere Pubbliche"
- Vista la sopraestesa proposta di intervento avanzata dal Responsabile del Servizio Programmazione-casa;
- Richiamate e fatte proprie le suddette motivazioni;
- Visto l'art. 13 "Accertamento delle Entrate" del Regolamento di Contabilità del Comune di Faenza;

DETERMINA

- 1) Approvare la bozza di convenzione per la cessione del diritto in proprietà dei comparti residenziali convenzionati compresi nel Piano Particolareggiato "S.Rocco", secondo le risultanze di cui all'allegato "A", parte integrante e sostanziale della presente determinazione;
- 2) dare atto che ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs 267 del 18.08.2000, il sottoscritto dirigente interverrà in rappresentanza del Comune di Faenza, al perfezionamento di quanto determinato col presente atto potendo apportare tutte le opportune modifiche e di legge necessarie ai fini del perfezionamento dell'atto stesso in conformità con quanto stabilito dalle delibere di C.C. n° 82/1240 del 9.03.2006 e n° 83/1241 del 9.03.2006;
- 3) dare atto che l'importo di €. 1.145.675,00, derivante dal perfezionamento della convenzione, dovrà essere iscritto al bilancio comunale in eguale importo alla parte entrata e alla parte spesa per il finanziamento dell'Iva sulle opere di urbanizzazione a scomputo della cessione e di ulteriori spese comprese nel progetto Contratti di Quartiere II;
- 4) il presente atto diviene esecutivo a seguito del visto di regolarità contabile.

IL DIRIGENTE
SETTORE TERRITORIO
(Arch. Ennio Nonni)

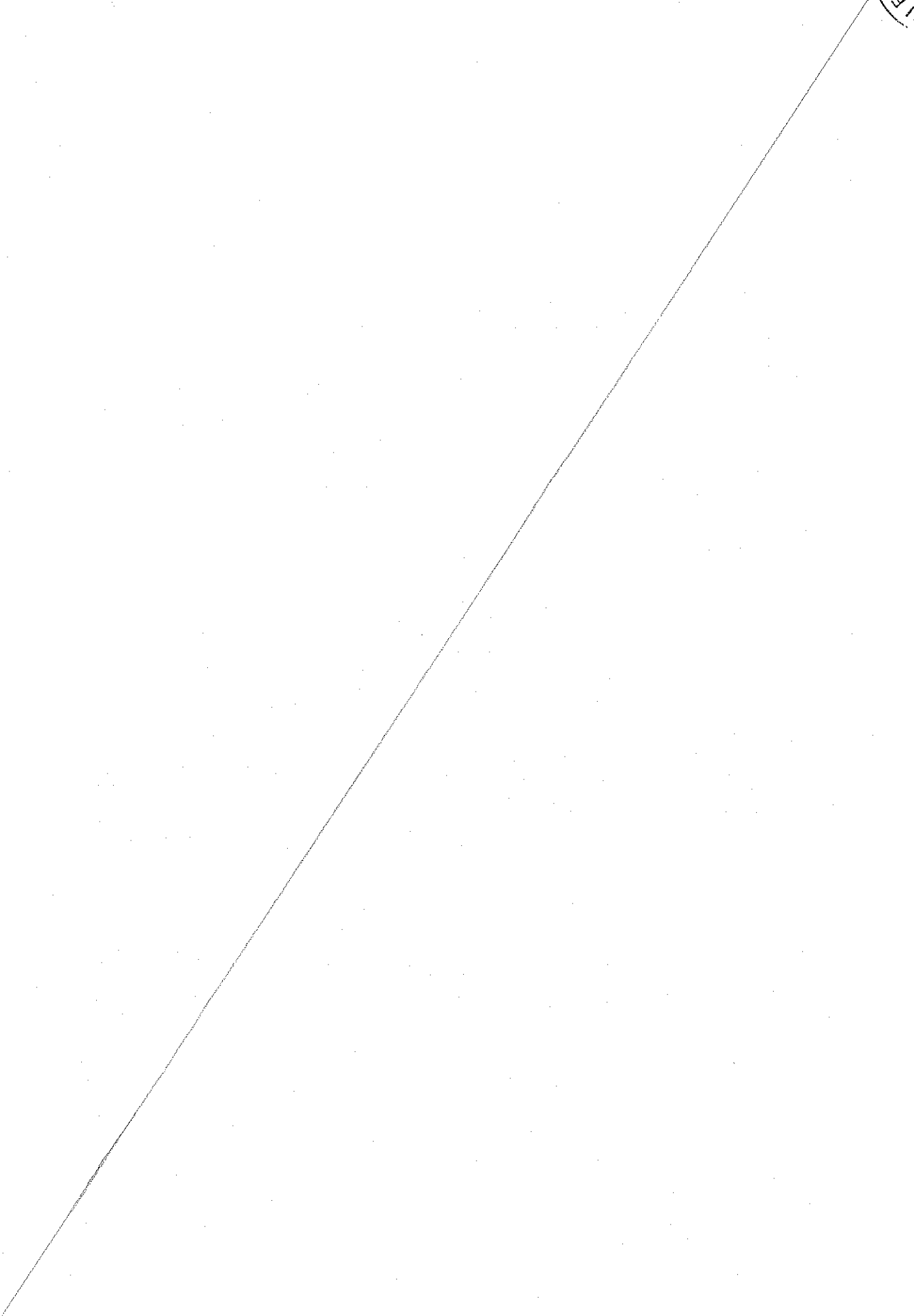


Per la regolarità contabile
e la copertura finanziaria,
Visto, è esecutiva.

11/7/07

IL DIRIGENTE del SETTORE FINANZIARIO
D.ssa Cristina Randi





 **BOZZA**

SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA CESSIONE DEL DIRITTO IN PROPRIETÀ DEI COMPARTI RESIDENZIALI CONVENZIONATI COMPRESI NEL PIANO PARTICOLAREGGIATO "S. ROCCO".

L'anno 2007, il giorno del mese di in Faenza, presso la Residenza Municipale posta in Piazza del Popolo n. 31

Avanti a me Dottor

Notaio iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di

Ravenna,

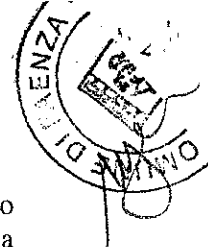
SONO PRESENTI

da una parte il Sig. Ennio Nonni nato a Faenza il 28.09.1954 e domiciliato per la carica a Faenza, Piazza del Popolo 31 che interviene nella sua esclusiva qualità di Dirigente del Settore Territorio del Comune di Faenza (Cod. Fisc. 00357850395) con sede a Faenza in Piazza del Popolo n. 31, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000 e dall'altra parte il Sig./ Sigg.ri (Consorzio/Società consortile).....

I suddetti, della cui identità personale io Notaio sono certo, previa concorde ed espressa rinuncia col mio consenso all'assistenza dei testi, mi richiedono del presente atto, in virtù del quale:

VISTO

- l'Atto C.C. n. 4390/220 dell'8.07.1998 relativo all'acquisizione dei terreni di cui alla Scheda normativa n. 14 "Area Opere Pie", Via Ravennana – località S. Rocco:
 - Schema di Inquadramento Operativo (SIO);
 - Indirizzi tecnici, urbanistici e programmazione dell'attuazione;
 - Quadro economico acquisizione aree;
- l'Atto C.C. n. 680/56 del 03.02.2000 Area residenziale "Opere Pie" di Via Ravennana (Scheda n. 14): Variante allo schema di inquadramento operativo (SIO) del 1998 per individuazione delle quote da assoggettare a Piano attuativo pubblico e del sub-comparto da sottoporre a Piano particolareggiato di iniziativa privata;
- l'Atto C.C. n. 502/5906 del 21.12.2001 avente per oggetto: "Approvazione Piano particolareggiato di iniziativa pubblica S.Rocco – scheda n. 14";
- l'Atto C.C. n. 132/1378 del 19.03.2004 avente per oggetto: "Contratti di Quartiere II: individuazione dell'ambito di riqualificazione urbana ai sensi della Legge Regionale n. 19/1998";
- l'Atto G.C. n. 112/1500 del 29.03.2004 avente per oggetto: "Contratti di Quartiere II: (D.M. 30.12.2002) Proposta di intervento nell'ambito del Quartiere Centro Nord";
- l'Atto C.C. n. 65/683 del 09.02.2005: "Quartiere S. Rocco: Modalità per l'attuazione, criteri di assegnazione delle aree ed impegni di convenzione (2005)";
- la Deliberazione Giunta Regionale n. 1930 del 28.11.2005 "Approvazione della proposta di accordo di programma quadro e dello schema di protocollo d'intesa relativi ai programmi innovativi in ambito urbano – Contratti di Quartiere II – di cui alla DGR n. 1425/03 – Parziali modifiche alle DGR n. 1425/03 allegato "A" e alla DGR n. 350/05";
- l'Atto C.C. n. 81/1239 del 09.03.2006 avente per oggetto. "Contratti di Quartiere II – Quartiere Centro Nord". Rimodulazione quadro economico; approvazione dei criteri di ripartizione dei costi relativi all'interramento degli elettrodotti da 132 kv; definizione dei parametri economici da utilizzare nella rivalutazione dei costi";
- l'Atto C.C. n. 82/1240 del 09.03.2006 "Quartiere residenziale S. Rocco, modifica alle modalità per l'attuazione, criteri di assegnazione delle aree ed impegni di convenzione;
- l'Atto C.C. n. 83/1241 del 09.03.2006 avente per oggetto "Quartiere residenziale S. Rocco: Bando per l'assegnazione di n. 9 comparti edilizi di intervento a Consorzi Cooperative di abitazione ed imprese di costruzione a fronte della realizzazione delle opere di urbanizzazione generali";



- l'Atto G.M. n. 101/1346 del 14.03.2006 – Programma innovativo in ambito urbano denominato “Contratti di quartiere II, II Quartiere Centro-Nord” di cui al bando della Regione Emilia Romagna emanato con delibera di Giunta Regionale n. 1425/2003: approvazione progetto definitivo variante alle linee elettriche aeree 132 KV in cavo interrato nel Comune di Faenza (RFI);
- l'Atto G.M. n. 102/1347 del 14.03.2006 – Programma innovativo in ambito urbano denominato “Contratti di Quartiere II, II Quartiere Centro-Nord” di cui al bando della Regione Emilia Romagna emanato con delibera di Giunta Regionale n. 1425/2003: approvazione progetto definitivo variante alla linea elettrica aerea 132 KV in cavo interrato nel Comune di Faenza (ENEL);
- l'Atto G.M. n. 103/1348 del 14.03.2006 – Programma innovativo in ambito urbano denominato “Contratti di Quartiere II, II Quartiere Centro-Nord” di cui al bando della Regione Emilia Romagna emanato con delibera di Giunta Regionale n. 1425/2003: Quartiere S. Rocco approvazione progetti definitivi EDIFICI RESIDENZIALI INTERESSATI DALLA LOCAZIONE A TERMINE: COMPARTI N. 12 E 13;
- l'Atto G.M. n. 104/1349 del 14.03.2006 – Programma innovativo in ambito urbano denominato “Contratti di Quartiere II, II Quartiere Centro-Nord” di cui al bando della Regione Emilia Romagna emanato con delibera di Giunta Regionale n. 1425/2003: approvazione progetto definitivo OPERE DI URBANIZZAZIONE PERTINENZIALI QUARTIERE S. ROCCO;
- la Determinazione del Dirigente del Settore Territorio n. 97/143 del 30.06.2006 – QUARTIERE RESIDENZIALE S. ROCCO – approvazione della graduatoria per l'assegnazione definitiva di n. 9 comparti edilizi di intervento;
- il Protocollo di Intesa tra il Ministero delle Infrastrutture, Regione Emilia Romagna e Comune di Faenza sottoscritto in data 13.04.2007 per la realizzazione degli interventi sperimentali nel settore dell'edilizia residenziale ed annesse urbanizzazioni da realizzare nell'ambito del programma innovativo in ambito urbano denominato “Contratto di Quartiere II” ricadente nel Comune di Faenza;
- la Convenzione sottoscritta tra gli stessi soggetti in data 13.04.2007 per l'attuazione del programma di sperimentazione ricadente all'interno degli interventi di edilizia residenziale ed annesse urbanizzazioni da realizzare nell'ambito del programma innovativo in ambito urbano denominato “Contratto di Quartiere II” nel Comune di Faenza;
- la Determinazione del Dirigente del Settore Territorio n. del con la quale in esecuzione della delibera di C.C. n. 82/1240 del 09.03.2006 è stata approvata la convenzione per la cessione del diritto di proprietà dei comparti residenziali di cui al bando approvato con la richiamata deliberazione a favore di:

PREMESSO:

- comparti edilizi di intervento del quartiere residenziale San Rocco come risulta dalla determinazione n. 97 del 30.06.2006, in sede di presentazione della domanda di partecipazione per l'assegnazione delle suddette aree, in accordo tra loro e congiuntamente, conformemente al bando approvato dall'Amministrazione Comunale, si sono impegnate a:
- Costituirsi in Consorzio o Associazione, per la realizzazione di tutti i lavori previsti dagli elaborati tecnici facenti parte del Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione dello stralcio A del Piano Particolareggiato S.Rocco. (opere da affidare a corpo secondo il criterio “chiavi in mano”);
 - Accettare che gli impegni indicati nella domanda di assegnazione vengano trasferiti nella convenzione/stipula;
 - Accettare di essere inseriti, in qualità di soggetti attuatori, negli accordi di programma che dovranno essere perfezionati tra l'Amministrazione Comunale, il Ministero delle Infrastrutture, la Regione Emilia-Romagna, ai sensi della L.R. n° 19/98;
 - Presentare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria di cui allo stralcio A e degli edifici di cui ai comparti n°. 12 e n°. 13 entro il 13 luglio 2006 (salvo proroga concessa

UR

dall'A.C. a seguito di sopravvenute condizioni negli adempimenti Ministeriali e/o Regionali) nel rispetto, sia dei progetti definitivi, sia delle caratteristiche tipologiche richieste dalla legislazione nazionale e regionale per gli alloggi interessati dai finanziamenti pubblici e precisamente:

- Locazione a termine nei lotti 12 e 13 per un numero di alloggi non inferiore a 27 nel comparto 12 e a 38 nel comparto 13.

Nei due lotti è previsto un finanziamento di 2.500.000 euro, di cui 448.385 euro come costi per programma di sperimentazione;

- Riconoscere al Comune la possibilità, in sede di progetto esecutivo, di apportare lievi modifiche ed integrazioni agli elaborati tecnici riferiti alle opere di urbanizzazione, nei limiti degli importi definiti attraverso il piano economico;
- Riconoscere al Comune l'autorità di effettuare la supervisione durante l'esecuzione dei lavori di urbanizzazione;
- Realizzare tutte le costruzioni nel rispetto delle "Norme per l'applicazione della bioedilizia" di cui all'atto C.C. n. 4602/300 del 28/07/1999 e della normativa specifica di attuazione del Piano Particolareggiato S. Rocco di cui all'atto C.C. n. 65/683 del 9 febbraio 2005 e successiva modifica del marzo 2006;
- Realizzare a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione pertinenti al lotto avuto in assegnazione, coordinandone l'esecuzione sia con le opere di urbanizzazione generali che con tutti gli edifici;
- Progettare gli esecutivi di tutti gli edifici compresi nei comparti 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, in riferimento ai progetti definitivi che il Comune metterà a disposizione (unicamente per i lotti 7/8/9/10). I suddetti progetti sono stati redatti in conformità sia alle norme di Piano Particolareggiato S. Rocco e sia tenendo conto del nuovo contesto architettonico complessivo. Pertanto, l'immagine generale di tutti gli edifici, dovrà essere sostanzialmente mantenuta in quanto congruente con le direttive del Piano Particolareggiato S. Rocco. La progettazione esecutiva, nel rispetto delle caratteristiche costruttive del Piano Particolareggiato, dovrà inoltre tener conto delle esigenze degli utenti/assegnatari anche a modifica della distribuzione interna.;
- Rimborzare all'Amm.ne Com.le l'onere per la progettazione definitiva nei lotti 7, 8, 9, 10, 12, 13 già affidata per un importo complessivo di € 246.885,45 comprensivo di IVA e spese tecniche:
- Assegnare in ogni comparto almeno il 20% degli alloggi, non interessati dal finanziamento pubblico, in proprietà esclusiva ai soggetti che non risultino proprietari di abitazione nel Comune di Faenza;
- Presentare idonea fideiussione bancaria del tipo "a prima richiesta assoluta" entro il 13 luglio 2006 (salvo proroga concessa dall'A.C. a seguito di sopravvenute condizioni negli adempimenti Ministeriali e/o Regionali) di importo non inferiore a € 16.350.000 a garanzia della corretta esecuzione dei lavori interessati dai finanziamenti pubblici:

- tutte le Urbanizzazioni di 1° stralcio (con IVA)	€ 4.879.856
- gli edifici compresi nei comparti 12 e 13 (con IVA)	€ 11.462.575

Sommano

€ 16.342.431

Tale garanzia potrà essere, all'occorrenza, utilizzata dall'Amministrazione Comunale per perfezionare le pratiche necessarie all'ottenimento degli specifici finanziamenti pubblici;

- Garantire una fattiva collaborazione con la società HERA per coordinare i lavori di urbanizzazione oggetto del presente bando con quelli del teleriscaldamento;
- Garantire una fattiva collaborazione con gli operatori che risulteranno assegnatari dei comparti n° 1, 2, 3, 11;
- Produrre le fatture dei lavori eseguiti entro i termini fissati dall'A. C.;
- Frazionamento di tutti i comparti prima della redazione dei progetti esecutivi relativi alle opere di urbanizzazione primaria e dei comparti 12 e 13;
- Coordinarsi con ENEL per interrimento linea MT sotto la nuova viabilità da via Bellini a Via Ravegnana.

Che in data 13.04.2007 è stato sottoscritto, tra il Ministero delle Infrastrutture, Regione Emilia Romagna e Comune di Faenza il "Protocollo di Intesa per la realizzazione degli



interventi sperimentali nel settore dell'edilizia residenziale ed annesse urbanizzazioni da realizzare nell'ambito del programma innovativo in ambito urbano denominato "Contratto di Quartiere II" ricadente nel Comune di Faenza".

Il Protocollo di Intesa prevede all'art. 3 comma 2, che i progetti esecutivi degli interventi di opere pubbliche oggetto del finanziamento devono essere redatti conformemente a quanto indicato nel Protocollo di Intesa medesimo ed ai sensi del D.Lgs. n. 163/2006 e devono essere presentati al Responsabile regionale dell'attuazione dell'accordo entro 150 giorni dalla sottoscrizione del predetto Protocollo di Intesa, debitamente approvati dal Comune di Faenza e corredati dal previsto titolo abilitativo ovvero da deliberazione comunale di cui all'articolo 7, comma 1, lettera c) del DPR 6 giugno 2001, n. 380, così come previsto all'art. 6 comma 1 dello stesso Protocollo di Intesa.

Il Protocollo di Intesa prevede inoltre che i lavori di almeno un intervento che beneficia dei finanziamenti debba essere iniziato entro 12 mesi dalla sottoscrizione del Protocollo di Intesa, subordinatamente all'avvenuto accreditamento del finanziamento pubblico secondo le modalità previste dall'art. 5, comma 2, dell'Accordo di programma quadro e dell'art. 4 del Protocollo di Intesa medesimo.

Che in data 13.04.2007 è stata sottoscritta tra gli stessi soggetti la "Convenzione per l'attuazione del programma di sperimentazione ricadente all'interno degli interventi di edilizia residenziale ed annesse urbanizzazioni da realizzare nell'ambito del programma innovativo in ambito urbano denominato "Contratto di Quartiere II" nel Comune di Faenza", che prevede all'art. 6 comma 2, che il programma esecutivo delle sperimentazioni deve essere redatto conformemente a quanto indicato nella convenzione medesima e deve essere presentato al Responsabile regionale dell'attuazione dell'accordo entro 150 giorni dalla data di sottoscrizione della predetta Convenzione, debitamente approvato dal Comune di Faenza e corredato dal previsto titolo abilitativo ovvero da deliberazione comunale di cui all'articolo 7, comma 1, lettera c) del DPR 6 giugno 2001, n. 380;

Che le imprese assegnatarie hanno ritenuto di costituirsi in Consorzio oltre che per la realizzazione delle opere di urbanizzazione anche per il completo adempimento degli obblighi tutti sopra indicati;

Che la presente convenzione va adeguata, senza necessità di procedere ad ulteriori deliberazioni di C.C., alla Convenzione tipo regionale, qualora il soggetto attuatore voglia usufruire dell'esonero riguardante il contributo relativo al costo di costruzione e/o ai disposti derivanti dalla concessione di eventuali ulteriori finanziamenti pubblici;

Considerato che il Consorzio formato da tutti gli assegnatari costituisce elemento rafforzativo della garanzia della realizzazione degli adempimenti in ogni comparto sede dell'intervento, rendendo le obbligazioni e responsabilità assunte dagli assegnatari oltre che personali, anche solidali, e inoltre senza far venir meno la natura e la qualità di soggetti attuatori delle imprese assegnatarie consorziate, nell'ambito del procedimento relativo ai Contratti di Quartiere II ai fini in particolare, della sottoscrizione dell'Accordo di Programma che dovrà essere perfezionato, in attuazione della normativa statale e regionale di riferimento, tra Ministero delle Infrastrutture, Regione Emilia Romagna, Comune di Faenza e soggetti attuatori.

Visto altresì

- L'atto costitutivo del Consorzio
- La garanzia fideiussoria della banca di € 4.880.000,00 pari al 100% delle opere di urbanizzazione;
- Le garanzie fidejussorie della banca per complessivi € 11.470.000,00 la cui efficacia decorre dalla data del 27/08/2007;

Tutto ciò premesso e richiamato, si conviene e si stipula quanto segue:



BOZZA

ART. 1 - CESSIONE IN PROPRIETA' DELL'AREA

Il Comune di Faenza, come sopra rappresentato, vende e trasferisce al Consorzio che accetta e compera la proprietà degli appezzamenti di terreno fabbricabile posti in Faenza, compresi nell'area residenziale del Piano particolareggiato di iniziativa pubblica S. Rocco ed identificati nel planivolumetrico vigente con i seguenti numeri dei comparti:

- Comparto n. 4 - Fg. ____ Mp.le. ____ mq. ____
e comparto n. 5 - Fg. ____ Mp.le. ____ mq. ____

giuste le risultanze del tipo di frazionamento Prot. n. __, introdotto in mappa dall'U.T.E. di Ravenna il ____ Gli appezzamenti di terreno confinano con:

- a Nord con
- a Sud con
- a Ovest con
- a Est con

I comparti n. 4 e n. 5 risultano assegnati, con la Determinazione del Dirigente Settore Territorio Prot. n. 143 Registro Settore n. 97 del 30/06/2006 all'Impresa onsorziata

- Comparto n. 6 - Fg. ____ Mp.le. ____ mq. ____
e comparto n. 7 - Fg. ____ Mp.le. ____ mq. ____

giuste le risultanze del tipo di frazionamento Prot. n. __, introdotto in mappa dall'U.T.E. di Ravenna il ____ Gli appezzamenti di terreno confinano con:

- a Nord con
- a Sud con
- a Ovest con
- a Est con

I comparti n. 6 e n. 7 risultano assegnati, con la Determinazione del Dirigente Settore Territorio Prot. n. 143 Registro Settore n. 97 del 30/06/2006 all'Impresa

- Comparto n. 8 - Fg. ____ Mp.le. ____ mq. ____
e comparto n. 9 - Fg. ____ Mp.le. ____ mq. ____

giuste le risultanze del tipo di frazionamento Prot. n. __, introdotto in mappa dall'U.T.E. di Ravenna il ____ Gli appezzamenti di terreno confinano con:

- a Nord con
- a Sud con
- a Ovest con
- a Est con

I comparti n. 8 e n. 9 risultano assegnati, con la Determinazione del Dirigente Settore Territorio Prot. n. 143 Registro Settore n. 97 del 30/06/2006 all'Impresa

- comparto n. 10 - Fg. ____ Mp.le. ____ mq. ____
e comparto n. 12 - Fg. ____ Mp.le. ____ mq. ____

giuste le risultanze del tipo di frazionamento Prot. n. __, introdotto in mappa dall'U.T.E. di Ravenna il __ Gli appezzamenti di terreno confinano con:

- a Nord con
- a Sud con
- a Ovest con
- a Est con

BOZZA



I comparti n. 10 e n. 12 risultano assegnati, con la Determinazione del Dirigente Settore

► comparto n. 13 - Fg. ____ Mp.le. ____ mq. ____
giuste le risultanze del tipo di frazionamento Prot. n. __, introdotto in mappa dall'U.T.E. di
Ravenna il L'appezzamento di terreno confina con:

- a Nord con ;
- a Sud con ;
- a Ovest con ;
- a Est con ;

Il comparto n. 13 risulta assegnato, con la Determinazione del Dirigente Settore Territorio

ART. 2 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'

Il Comune di Faenza, dichiara che i terreni di cui alla presente cessione sono di sua piena ed esclusiva proprietà e garantisce inoltre la libertà dei terreni medesimi da vincoli, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche ed oneri sia reali che personali e fiscali.

ART. 3 - PROVENIENZA

I terreni sono ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni annesso, connesso, accesso, recesso, usi, diritti, servitù attive e passive, se ed in quanto legalmente esistenti e pertinenti, come posseduti dal Comune di Faenza e come al medesimo pervenuti in virtù dei seguenti atti:

- atto a rogito Notaio dott. Giovanni De Pasquale di Faenza Rep. n. 120.244 Raccolta n. 7946 del 30/01/1999, registrato a Faenza il 04/02/1999 al n. 140 Serie I V e trascritto a Ravenna il 12/02/1999 Reg. Gen. 1963 Reg. Part. 1327.
- atto a rogito Notaio dott. Giovanni De Pasquale di Faenza Rep. n. 121.464 Raccolta n. 8075 del 25/05/1999, registrato a Faenza il 07/06/1999 al n. 576 Serie I V e trascritto a Ravenna il 18/06/1999 Reg. Gen. 9792 Reg. Part. 6352.
- atto a rogito Notaio dott. Giovanni De Pasquale di Faenza Rep. n. 125.164 Raccolta n. 8504 del 04/05/2000, registrato a Faenza il 24/05/2000 al n. 501 Serie I V e trascritto a Ravenna il 02/06/2000 Reg. Gen. 9134 Reg. Part. 6150.
- atto a rogito Notaio dott. Corrado Bonfanti di Faenza Rep. 40.919 Raccolta n. 5520 del 05/06/2000, registrato a Faenza il 16/06/2000 al n. 594 Serie I V e trascritto a Ravenna il 14/06/2000 Reg. Gen. 9824 Reg. Part. 6585.

ART. 4 - DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE.

Il Comune di Faenza i sensi dell'art. 30 T.U. D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e L.R. n. 23 del 21.10.2004, allega al presente atto il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal medesimo Comune in data ____ n. ____

Il Comune di Faenza dichiara, inoltre, che dalla data di rilascio del suddetto certificato alla data odierna non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici sui terreni in oggetto.

ART. 5 - CORRISPETTIVO

Il prezzo di cessione dei comparti edificabili che in totale sviluppano Mq. ____ di SF e consentono la realizzazione di Mc. 64.038 (senza l'incentivo per il solare), è stato determinato in sede di assegnazione in complessivi € 5.681.909. Detto importo verrà corrisposto quanto ad €. 4.536.234 attraverso l'impegno a realizzare le opere di urbanizzazione da parte del Consorzio e quanto ad €. 1.145.675 attraverso versamento nella Cassa comunale, come risulta dalla bolletta n. rilasciata dalla Banca, esercente il servizio di tesoreria del Comune di Faenza, bolletta che viene resa ostensibile al Sig. (Dirigente del Settore del Comune di Faenza) il quale nel prenderne atto rilascia ampia quietanza di

25/10

BOZZA

saldo. Questi valori vengono dettagliati come segue:

Lotti n. 4 e n. 5

- € 1.260.356 (lotto n. 4 € 831.963 e lotto n. 5 € 428.393).
Il prezzo di cessione è comprensivo del prezzo di acquisizione dell'area - pari ad € 576.170 (lotto n. 4 € 381.241 e lotto n. 5 € 194.929), della quota parte delle opere di urbanizzazione € 661.973 (lotto n. 4 € 438.015 e lotto n. 5 € 223.958) - e degli oneri vari pari ad € 81.617 (lotto n. 4 € 54.004 e lotto n. 5 € 27.613) - da calcolarsi al netto della quota parte delle opere di urbanizzazione riconosciute a scomputo del prezzo di cessione come risultano definite nella Delibera di C.C. n. 83/1241 del 9 marzo 2006 - "Quartiere residenziale S.Rocco : Bando per assegnazione di 9 comparti".

Nel caso specifico la quota parte delle opere di urbanizzazione *pertinenziali* a scomputo del prezzo di cessione è stata quantificata in €. 59.404 (lotto n. 4 € 41.297 e lotto n. 5 € 18.107). Il Comune di Faenza ne verificherà l'esecuzione.

Il prezzo di vendita dei comparti urbanizzati n. 4 e 5 pari ad €. 1.260.356 - risulta corrisposto completamente attraverso quota parte dell'impegno a realizzare le opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 6 comma 2 e quota già versata dal Consorzio

La cessione in oggetto è fuori campo IVA per mancanza dell'elemento soggettivo (art. 4 DPR 633/72).

Lotti n. 6 e n. 7

- € 1.032.850 (lotto n. 6 € 654.224 e lotto n. 7 € 378.626).
Il prezzo di cessione è comprensivo del prezzo di acquisizione dell'area pari ad € 476.859 (lotto n. 6 € 301.217 e lotto n. 7 € 175.642), della quota parte delle opere di urbanizzazione € 547.872 (lotto n. 6 € 346.074 e lotto n. 7 € 201.798) e degli oneri vari pari ad € 67.549 (lotto n. 6 € 42.669 e lotto n. 7 € 24.880) al netto della quota parte delle opere di urbanizzazione riconosciute a scomputo del prezzo di cessione come risultano definite nella Delibera di C.C. n. 83/1241 del 9 marzo 2006 - "Quartiere residenziale S.Rocco : Bando per assegnazione di 9 comparti".

Nel caso specifico la quota parte delle opere di urbanizzazione *pertinenziali* a scomputo del prezzo di cessione è stata quantificata in €. 59.430 (lotto n. 6 € 35.736 e lotto n. 7 € 23.694). Il Comune di Faenza ne verificherà l'esecuzione.

Il prezzo dei comparti urbanizzati n. 6 e 7 pari ad €. 1.032.850 risulta corrisposto completamente attraverso quota parte dell'impegno a realizzare le opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 6 comma 2 e quota già versata dal Consorzio

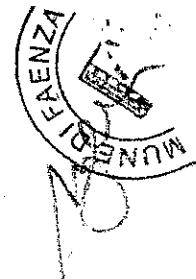
La cessione in oggetto è fuori campo IVA per mancanza dell'elemento soggettivo (art. 4 DPR 633/72).

Lotti n. 8 e n. 9

- € 1.631.957 (lotto n. 8 € 741.698 e lotto n. 9 € 890.259).
Il prezzo di cessione è comprensivo del prezzo di acquisizione dell'area pari ad € 744.836 (lotto n. 8 € 337.331 e lotto n. 9 € 407.505), della quota parte delle opere di urbanizzazione € 855.755 (lotto n. 8 € 387.565 e lotto n. 9 € 468.190) e degli oneri vari pari ad € 105.509 (lotto n. 8 € 47.784 e lotto n. 9 € 57.725) al netto della quota parte delle opere di urbanizzazione riconosciute a scomputo del prezzo di cessione come risultano definite nella Delibera di C.C. n. 83/1241 del 9 marzo 2006 - "Quartiere residenziale S.Rocco : Bando per assegnazione di 9 comparti".

Nel caso specifico la quota parte delle opere di urbanizzazione *pertinenziali* a scomputo del prezzo di cessione è stata quantificata in €. 74.143 (lotto n. 8 € 30.982 e lotto n. 9 € 43.161). Il Comune di Faenza ne verificherà l'esecuzione.

Il prezzo dei comparti urbanizzati n. 8 e 9 pari ad €. 1.631.957 risulta corrisposto completamente attraverso quota parte dell'impegno a realizzare le opere di



urbanizzazione di cui al successivo art. 6 comma 2 e quota già versata dal Consorzio.....

La cessione in oggetto è fuori campo IVA per mancanza dell'elemento soggettivo (art. 4 DPR 633/72).

Lotti n. 10 e n. 12

- € 920.309 (lotto n. 10 € 414.412 e lotto n. 12 € 505.897).
Il prezzo di cessione è comprensivo del prezzo di acquisizione dell'area pari ad € 484.656 (lotto n. 10 € 200.264 e lotto n. 12 € 284.392), della quota parte delle opere di urbanizzazione € 556.830 (lotto n. 10 € 230.087 e lotto n. 12 € 326.743) e degli oneri vari pari ad € 68.653 (lotto n. 10 € 28.368 e lotto n. 12 € 40.285) al netto della quota parte delle opere di urbanizzazione riconosciute a scomputo del prezzo di cessione come risultano definite nella Delibera di C.C. n. 83/1241 del 9 marzo 2006 – "Quartiere residenziale S.Rocco : Bando per assegnazione di 9 comparti".
Nel caso specifico la quota parte delle opere di urbanizzazione *pertinenziali* a scomputo del prezzo di cessione è stata quantificata in €. 189.831 (lotto n. 10 € 44.308 e lotto n. 12 € 145.523). Il Comune di Faenza ne verificherà l'esecuzione.
Il prezzo dei comparti urbanizzati n. 10 e 12 pari ad €. 920.309 risulta corrisposto completamente attraverso quota parte dell'impegno a realizzare le opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 6 comma 2 e quota già versata dal Consorzio.....
La cessione in oggetto è fuori campo IVA per mancanza dell'elemento soggettivo (art. 4 DPR 633/72).

Lotto n. 13

- € 836.437.
Il prezzo di cessione è comprensivo del prezzo di acquisizione dell'area pari ad € 396.835, della quota parte delle opere di urbanizzazioni generali €. 455.931 e degli oneri vari pari ad € 56.213 al netto della quota parte delle opere di urbanizzazione riconosciute a scomputo del prezzo di cessione come risultano definite nella Delibera di C.C. n. 83/1241 del 9 marzo 2006 – "Quartiere residenziale S.Rocco : Bando per assegnazione di 9 comparti".
Nel caso specifico la quota parte delle opere di urbanizzazione *pertinenziali* a scomputo del prezzo di cessione è stata quantificata in €. 72.543. Il Comune di Faenza ne verificherà l'esecuzione.
Il prezzo di vendita del comparto urbanizzato n. 13 pari ad €. 836.437 risulta corrisposto completamente attraverso quota parte dell'impegno a realizzare le opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 6 comma 2. e quota già versata dal Consorzio.....
La cessione in oggetto è fuori campo IVA per mancanza dell'elemento soggettivo (art. 4 DPR 633/72).

Le parti si danno atto che in sede di verifica dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione *pertinenziali* a scomputo dei prezzi di cessione, si potrà tener conto di eventuali compensazioni di opere realizzate nei vari lotti, fermo restando l'importo complessivo di € 455.351,00. Tali opere saranno verificate dal Comune di Faenza con attestazione di congruità tecnico/economica e successiva conforme esecuzione dell'opera stessa.

ART. 6 – OBBLIGHI E GARANZIE

1. obblighi

- In adempimento degli impegni assunti in sede di partecipazione al bando per l'assegnazione dei comparti edilizi del Quartiere San Rocco, il Consorzio si obbliga per sé e

0517

per le imprese assegnatarie consorziate, ad assumere integralmente a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione pubbliche come risultano definite dal progetto definitivo approvato con atto di G.M. n. 104/1349 del 14.03.06, comprese le opere di urbanizzazione pertinenziali ai lotti.

La realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione per l'importo di € 4.879.856,00 (IVA compresa) costituisce, nei confronti del Comune di Faenza obbligazione solidale del Consorzio e delle imprese assegnatarie consorziate, nel rispetto delle prescrizioni tecniche ed esecutive degli elaborati grafici allegati alla Delibera di cui sopra e alle ulteriori indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

- Il Consorzio si obbliga altresì per sé e per le imprese assegnatarie consorziate, a presentare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione entro la data del 27/08/2007.

Come richiesto dal Protocollo d'intesa sottoscritto in data 13/04/2007, ben noto alle parti, il progetto esecutivo, debitamente approvato dal Comune di Faenza, dovrà essere presentato al referente regionale entro la data del 10/09/2007.

- Il Consorzio si obbliga a produrre le fatture dei lavori eseguiti entro i termini fissati dall'Amministrazione Comunale.

- Il Consorzio, inoltre si obbliga per sé e per le imprese assegnatarie consorziate al fine del rispetto di tutti gli obblighi assunti dalle imprese assegnatarie nei confronti del Comune di Faenza, come in premessa, a:

a. presentare il progetto esecutivo degli edifici di cui ai comparti n° 12 e n° 13, completo dei necessari atti tecnici e amministrativi, entro la data del 27/08/2007 nel rispetto, sia dei progetti definitivi, sia delle caratteristiche tipologiche richieste dalla legislazione nazionale e regionale per gli alloggi interessati dai finanziamenti pubblici e precisamente:

- Locazione a termine nei lotti 12 e 13 per un numero di alloggi non inferiore a 27 nel comparto 12 e a 38 nel comparto 13.

Nei due lotti il previsto finanziamento di 2.500.000 euro, di cui 448.385,00 euro come costi per programma di sperimentazione, importo così definito nel Quadro Riepilogativo della Previsione di Spesa allegato alla più volte citata Convenzione per l'attuazione del programma di sperimentazione sottoscritta in data 13/04/2007, verrà suddiviso secondo la seguente tabella:

Condomini con locazione a termine	Lotto 12 (Euro)	Lotto 13 (Euro)	Totale (Euro)
Appartamenti locazione a termine	842.242	1.209.373	2.051.615
Sperimentale Teleriscaldamento	73.643	105.742	179.385
Sperimentale Fotovoltaico	0	269.000	269.000
Totale	915.885	1.584.115	2.500.000

Come richiesto dal Protocollo di Intesa sottoscritto in data 13/04/2007, ben noto alle parti, il progetto esecutivo debitamente approvato dal Comune di Faenza dovrà essere presentato al referente regionale entro la data del 10/09/2007.

b. eseguire correttamente e realizzare i lavori tutti interessati dai finanziamenti pubblici e comunque concernenti gli edifici da realizzare e compresi nei comparti n. 12 e n. 13;

c. iniziare i lavori di almeno un intervento che beneficia dei finanziamenti pubblici entro 12 mesi dalla data del 13/04/2007, data di sottoscrizione del Protocollo di



intesa sopra ed in premessa indicato, subordinatamente all'avvenuto accreditamento del finanziamento pubblico secondo le modalità previste dall'art. 5, comma 2, dell'Accordo di programma quadro e dell'art. 4 del Protocollo di intesa medesimo;

d. accettare che le imprese assegnatarie dei lotti ceduti secondo le risultanze della Determinazione del Settore territorio Prot. n. 143 Registro Settore n. 97 del 30/06/2006 e il Consorzio, vengano inseriti in qualità di soggetti attuatori, negli accordi di programma che dovranno essere perfezionati tra l'Amministrazione comunale, il Ministero delle Infrastrutture e la Regione Emilia Romagna ai sensi della Legge Regione Emilia Romagna n.19/98. Entro la data del 10/09/2007 dovrà essere presentata alla Regione Emilia Romagna la proposta di accordo di programma ai sensi dell'art. 9 della citata legge regionale. A tal fine le parti si danno atto che la composizione del Consorzio non potrà essere successivamente modificata;

e. riconoscere al Comune di Faenza la possibilità in sede di progetto esecutivo, di apportare lievi modifiche ed integrazioni agli elaborati tecnici riferiti alle opere di urbanizzazione nei limiti degli importi definiti attraverso il piano economico;

f. coordinarsi con ENEL per interrimento linea MT sotto la nuova viabilità da via Bellini a Via Ravegnana.

2. obblighi protocollo d'intesa

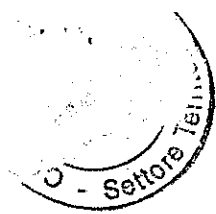
- Il Consorzio, altresì, per sè e per le imprese assegnatarie consorziate si obbliga e impegna nei confronti del Comune di Faenza con riferimento al programma di sperimentazione, a predisporre la documentazione e rispettare i tempi indicati nella Convenzione in premessa citata e sottoscritta in data 13/04/2007 tra il Comune di Faenza, la Regione Emilia Romagna e il Ministero delle Infrastrutture, che dichiara di ben conoscere ed approvare, sia con riferimento alla progettazione che realizzazione del programma, e agli altri adempimenti indicati nella predetta Convenzione ivi compreso il primo, secondo rapporto sul programma e il rapporto conclusivo.

- Il finanziamento previsto di € 448.385,00 verrà erogato da parte del Ministero al Comune di Faenza. Il Comune di Faenza procederà a versare a mezzo del Consorzio agli assegnatari il finanziamento nei tempi di cui all'art. 11 della Convenzione citata sottoscritta il 13/04/2007.

- Conformemente a quanto richiesto dalla Convenzione stessa, il Consorzio si obbliga per sè e per le imprese assegnatarie consorziate, a conformarsi alle direttive generali e specifiche emanate dalla Direzione Generale per l'edilizia residenziale e le politiche urbane e abitative del Ministero delle Infrastrutture e di accettare le forme di controllo che essa riterrà via via opportuno effettuare per assicurare il coordinamento di tutto il lavoro, dando atto che è a piena conoscenza che come previsto dall'art. 17 della convenzione, la titolarità a titolo originale del diritto d'autore è riconosciuta al Ministero delle Infrastrutture - Direzione generale per l'edilizia residenziale e le politiche urbane ed abitative.

- Il Collaudo degli interventi previsti dal Contratto di Quartiere, anche per la parte sperimentale, come stabilito dall'art. 5 del Protocollo di Intesa del 13/04/2007, avverrà secondo quanto previsto all'art. 12 dell'Accordo di programma quadro così come modificato a seguito della nota ministeriale n. 2212/A3 del 22 dicembre 2006 e acconsentito con nota della Regione Emilia Romagna in data 11 gennaio 2007 e di ogni altra disposizione che le superiori Autorità impartiranno. Quanto alle modalità di erogazione dei restanti contributi pari ad € 2.051.615,00 al Comune di Faenza si fa riferimento al Protocollo di Intesa medesimo. I suddetti contributi verranno versati a mezzo del Consorzio agli assegnatari con le modalità stabilite dalla Regione Emilia Romagna.

03/11



BOZZA

Man

- Ogni erogazione dei contributi è subordinata, ai sensi del Protocollo di Intesa, alla presentazione da parte dei soggetti attuatori di idonea garanzia fideiussoria prestata da banche, assicurazioni comprese nell'elenco speciale ISVAP o società finanziarie aventi i requisiti previsti dal decreto ministeriale del 14 novembre 2003, n. 104700, svincolabile al momento dell'approvazione degli atti di collaudo.

3. garanzie

- A garanzia di tutti gli obblighi assunti e descritti nella presente convenzione per la progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione, nel rispetto di tutti i tempi di cui sopra e del procedimento, è stata depositata presso l'Amministrazione Comunale, fideiussione bancaria del tipo a prima richiesta assoluta, che prevede espressamente la rinuncia alle eccezioni di cui all'art. 1945 del c.c. e l'esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c., a copertura di un importo complessivo di € 4.880.000,00.

Detta fideiussione, fornita a garanzia della corretta progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione nonché di tutti i termini, potrà essere escussa dal Comune di Faenza in caso di mancata progettazione, mancato rispetto dei termini, di mancata esecuzione delle opere o in caso di esecuzione di opere non collaudabili o per ogni inadempienza dovuta alla non congruità dei lavori.

- A garanzia degli obblighi assunti e descritti nella presente convenzione nel rispetto di tutti i termini di cui sopra e del procedimento, con la sola esclusione della progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione già garantite con la apposita sopracitata fideiussione bancaria, e in caso di applicazione delle penali contrattuali previste all'art. 15 del presente atto, è stata presentata fideiussione bancaria del tipo a prima richiesta assoluta che prevede espressamente la rinuncia alle eccezioni di cui all'art. 1945 del c.c. e l'esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del c.c., a copertura di un importo complessivo di € 11.470.000,00 (IVA compresa).

- Detta garanzia fideiussoria potrà essere escussa dal Comune di Faenza in caso di mancata progettazione, in caso di mancato rispetto dei termini previsti per la presentazione al Comune di Faenza dei progetti esecutivi degli edifici di cui ai comparti n. 12 e n. 13 e di ogni altro termine previsto dal presente atto, in caso di mancata esecuzione delle opere previste, in caso di esecuzione di opere non collaudabili e per ogni inadempienza dovuta a non congruità dei lavori delle opere dei comparti n. 12 e n. 13, in caso di inadempimento di ogni altro obbligo ed impegno previsto a carico del Consorzio e delle imprese consorziate nel presente atto, ed in caso di applicazione delle penali contrattuali previste all'art. 15 del presente atto con la sola esclusione della progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione, garantite da altra fideiussione.

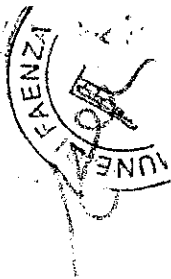
4. tempistiche

- La fideiussione di € 4.880.000,00 dovrà rimanere valida ed operante fino alla completa ultimazione dell'intervento e potrà essere ridotta una sola volta, fino al massimo del 50% qualora sia attestata da parte del Settore Lavori Pubblici la realizzazione delle opere corrispondenti. Al collaudo delle opere di urbanizzazione pubbliche, ove quelle pertinenziali ai lotti non siano ancora eseguite o completate, la fideiussione dovrà rimanere operativa limitatamente agli importi relativi.

- La fideiussione di € 11.470.000,00 sarà svincolata nei tempi e in base al verificarsi dei presupposti di seguito elencati:

- | | |
|---|------|
| ▪ inizio lavori nei lotti 12 e 13 | -10% |
| ▪ avvenuto getto solaio di fondazione di almeno 1 condominio per ogni lotto 12 e 13 | -10% |
| ▪ avvenuto getto solaio del piano terra di | |

2570



- | | |
|--|------|
| almeno 1 condominio per ogni lotto 12 e 13 | -10% |
| ▪ costruzione al grezzo di almeno 1 condominio per ogni lotto 12 e 13 | -35% |
| ▪ completamento delle finiture di almeno 1 condominio per ogni lotto 12 e 13 | -30% |
| ▪ completamento dell'intero comparto oggetto della presente assegnazione | -5% |

Inoltre, al fine di ottenere le erogazioni dei contributi previsti (locazione a termine e programma di sperimentale), detta polizza fidejussoria verrà svincolata e ridotta alla presentazione delle garanzie di cui all'art. 8 del Protocollo di Intesa sottoscritto in data 13/04/2007 dal Comune di Faenza, Regione Emilia Romagna e Ministero delle Infrastrutture, nei tempi e limitatamente agli importi dei contributi ivi previsti.

5. vincolo di solidarietà

Rimane comunque inteso che permane il vincolo della solidarietà, di tutti i soggetti attuatori dei comparti, per quanto riguarda la realizzazione delle opere relative ai comparti n. 12 e n. 13 interessate dai finanziamenti pubblici e per le opere di urbanizzazione.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE, REALIZZAZIONE E COLLAUDO

Al termine dei lavori concernenti le opere di urbanizzazione, il Consorzio, richiederà per iscritto il collaudo delle opere di urbanizzazione realizzate che saranno prese in carico dagli uffici competenti solo dopo l'esito positivo del collaudo e il successivo atto deliberativo di approvazione.

Si riconosce altresì al Comune l'autorità di effettuare la supervisione sui lavori di urbanizzazione ferma restando ogni competenza e responsabilità della Direzione Lavori.

Il Consorzio riconosce per sé e per le imprese assegnatarie consorziate, che le opere di urbanizzazione e di completamento saranno eseguite e collaudate nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- durante l'esecuzione dei lavori dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le cautele necessarie per garantire l'utilizzazione dell'area e delle opere di urbanizzazione in condizione di completa sicurezza sia per i condomini (assegnatari degli alloggi) che per gli operatori di cantiere;
- l'utilizzo dell'area da parte dei mezzi di cantiere necessari al completamento delle opere del comparto non dovrà compromettere l'agibilità dei fabbricati in ordine a qualsiasi aspetto di sicurezza e di benessere ambientale (rumorosità, polveri, fruibilità delle parti comune ecc.)
- dovrà essere prodotto l'elaborato approvato ai sensi di legge riguardante il regolamento del condominio, contenente tutte le regole gli obblighi e le servitù ai cui dovranno attenersi i residenti dei singoli comparti per la gestione delle rispettive aree di uso pubblico.

Quanto al collaudo si richiamano le disposizioni dell'art. 5 del Protocollo di Intesa del 13/04/2007 e del precedente Art. 6 del presente atto.

ART. 8 - EDIFICAZIONE DEI COMPARTI

Il Consorzio si obbliga per sé e per le imprese assegnatarie consorziate, a garantire l'intervento nei singoli comparti, per la realizzazione degli stessi, in conformità degli atti tutti richiamati dal presente atto, da parte degli assegnatari, soggetti attuatori secondo le risultanze del provvedimento di assegnazione, Determinazione del Dirigente del Settore Territorio Prot. n. 143 Registro Settore n. 97 del 30/06/2006.

Gli assegnatari devono costruire gli edifici dei comparti assegnati, nel rispetto delle prescrizioni generali e specifiche sotto elencate, con la precisazione che, i controlli preventivi per accertare la conformità dei progetti saranno effettuati in sede di Permesso di costruire, mentre quelli relativi alla conformità complessiva in sede di agibilità;



BOZZA

il Comune di Faenza si riserva di fare eseguire in qualsiasi momento durante il corso dei lavori, ispezioni di controllo al fine di accertare la rispondenza dei lavori alle previsioni progettuali.

PRESCRIZIONI GENERALI

- A) le parti convengono che le opere di urbanizzazione del Quartiere S. Rocco, sono quelle indicate dalla Delibera di Giunta Comunale n. 104/1349 del 14.03.06 - Programma innovativo in ambito urbano denominato "Contratti di Quartiere II, il Quartiere Centro-Nord" di cui al bando della Regione Emilia Romagna emanato con delibera di Giunta Regionale n° 1425/2003: approvazione progetto definitivo Opere di Urbanizzazione pertinenziali Quartiere S.Rocco; si precisa che gli allacciamenti di ogni ordine e grado sono a carico degli assegnatari;
- B) le parti convengono che i materiali, le finiture e le configurazioni degli edifici sono quelli indicati nel Progetto definitivo e nel Permesso di Costruire e costituiscono per gli assegnatari uno specifico vincolo.
- C) Il programma di costruzione dovrà essere completato nel rispetto della seguente tempistica, fatta salva ogni altra tempistica derivante da legge o dovuta ad erogazione di finanziamento:
- 1) entro un anno dalla stipula della convenzione: inizio lavori degli edifici
 - 2) entro 4 anni dalla stipula della convenzione: fine lavori degli edifici.
- (fatta salva la deroga max di un anno per i comprovati motivi)
Per fine lavori degli edifici si intendono gli edifici completamente ultimati in tutte le loro parti esterne e finiti in ogni dettaglio per i fronti sulle proprietà pubbliche.
- Sono fatti salvi tempi e definizioni dettate dalle leggi e/o circolari riguardanti gli interventi interessati da finanziamenti pubblici.
- D) Nei comparti dovranno essere realizzati i volumi minimi in sede di primo permesso di costruire, come risultano dal punto 3.1 dell'allegato alla delibera di C.C. n° 82/1240 del 9.03.2006.
- E) Tutti i comparti edilizi dovranno essere realizzati nel rispetto del Regolamento per la Bioedilizia approvato con atto di C.C. 4602/300 del 28/07/1999 e successive modifiche integrato con gli atti riferiti allo specifico Piano particolareggiato S. Rocco e Progetto Definitivo.
- F) Devono essere realizzate a cura e spese degli assegnatari tutte le opere di urbanizzazione pertinenziali al lotto avuto in assegnazione, coordinandone l'esecuzione sia con le opere di urbanizzazione generale che con tutti gli edifici.
- G) Progettare gli esecutivi di tutti gli edifici compresi nei comparti 7, 8, 9, 10, 12, 13, in riferimento ai progetti definitivi che il Comune mette a disposizione. I suddetti progetti sono stati redatti in conformità sia alle norme di Piano Particolareggiato S. Rocco e sia tenendo conto del nuovo contesto architettonico complessivo. Pertanto, l'immagine generale di tutti gli edifici, dovrà essere sostanzialmente mantenuta in quanto congruente con le direttive del Piano Particolareggiato S. Rocco. La progettazione esecutiva, nel rispetto delle caratteristiche costruttive del Piano Particolareggiato, dovrà inoltre tener conto delle esigenze degli utenti/assegnatari degli alloggi anche a modifica della distribuzione interna.
- H) Rimborsare all'Amm.ne Com.le l'onere per la progettazione definitiva nei comparti 7, 8, 9, 10, 12, 13 già affidata per un importo complessivo di € 246.885,45 comprensivo di IVA e spese tecniche, così suddiviso:

	Totale con spese tecniche e IVA (€uro)
Comparto 7	25.634,69

05/10



Comparto 8	41.003,44
Comparto 9	55.933,45
Comparto 10	28.492,52
Comparto 12	42.491,84
Comparto 13	53.330,01
TOTALE euro	246.885,45

Detto importo verrà trattenuto dal Comune di Faenza in occasione della prima rata di finanziamento.

- I) Assegnare in ogni comparto almeno il 20% degli alloggi, non interessati dal finanziamento pubblico, in proprietà esclusiva, ai soggetti che non risultino proprietari di abitazione nel Comune di Faenza.
- J) Garantire una fattiva collaborazione con la società HERA SpA, per coordinare i lavori di urbanizzazione a carico delle imprese assegnatarie con i lavori dell'impianto del teleriscaldamento;
- K) Garantire una fattiva collaborazione con gli operatori che risulteranno futuri assegnatari dei comparti n° 1, 2, 3, 11.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

L) Nei comparti n. 4 e 5 dovranno essere obbligatoriamente:

- realizzate per le giovani coppie un numero di unità immobiliari pari ad almeno il 5% degli alloggi totali con una superficie complessiva superiore al 10% di quella realizzata nel comparto; entro 1 anno dalla fine lavori dovrà essere esibito il certificato di residenza;
- riservate alla prima casa (di soggetti che non risultino proprietari di abitazione nel Comune di Faenza) un numero di unità immobiliari superiori al 40% degli appartamenti che saranno realizzati nel comparto, calcolati al netto di quelli che usufruiranno del contributo pubblico; entro 1 anno dalla fine lavori dovrà essere esibito il certificato di residenza;
- assegnati minimo il 50% degli alloggi totali ad un prezzo di vendita di € 1740/mq. Tale prezzo sarà aggiornabile sulla base dell'indice ISTAT generale nazionale dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale, per il periodo intercorrente tra l'assegnazione del lotto, di cui alla Determinazione dirigenziale del Settore Territorio n° 143/97 del 30.06.2006, e la data di rilascio del permesso di costruire del singolo lotto. Il criterio per la determinazione delle superfici è quello commerciale e comunque quello definito nell'atto di C.C. n. 1240/82 del 09.03.06 "Modifiche alle modalità di attuazione, criteri di assegnazione delle aree e impegni di convenzione (2006)";
- installati una percentuale di pannelli solari nella superficie delle coperture, pari ad un minimo del 20% in rapporto alla proiezione di tutte le coperture dei comparti;
- realizzati rispettivamente n° 4 e n° 3 interventi di arredo con elementi di ceramica.

M) Nei comparti n. 6 e 7 dovranno essere obbligatoriamente:

- realizzata al PT una funzione privata extraresidenziale di almeno Mq. 100 di SU rispettivamente per ognuno dei comparti.
- realizzate per le giovani coppie un numero di unità immobiliari pari al 12% degli alloggi totali con una superficie complessiva superiore al 10% di quella realizzata nel comparto. Entro 1 anno dalla fine lavori dovrà essere esibito il certificato di residenza.
- riservate alla prima casa (di soggetti che non risultino proprietari di abitazione nel Comune di Faenza) un numero di unità immobiliari superiori al 40% degli appartamenti che saranno realizzati nel comparto, calcolati al netto di quelli che usufruiranno del contributo pubblico. Entro 1 anno dalla fine lavori dovrà essere esibito il certificato di residenza.

- assegnati minimo il 50% degli alloggi totali ad un prezzo di vendita di € 1620/mq. Tale prezzo sarà aggiornabile sulla base dell'indice ISTAT generale nazionale dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale, per il periodo intercorrente tra l'assegnazione del lotto, di cui alla Determinazione dirigenziale del Settore Territorio n° 143/97 del 30.06.2006, e la data di rilascio del permesso di costruire del singolo lotto. Il criterio per la determinazione delle superfici è quello commerciale e comunque quello definito nell'atto di C.C. n. 1240/82 del 09.03.06 "Modifiche alle modalità di attuazione, criteri di assegnazione delle aree e impegni di convenzione (2006)";
- installati una percentuale di pannelli solari nella superficie delle coperture, pari ad un minimo del 25% in rapporto alla proiezione di tutte le coperture dei comparti.
- realizzati rispettivamente n° 3 e n° 3 interventi di arredo con elementi di ceramica.

N) Nei comparti n. 8 e 9 dovranno essere obbligatoriamente:

- realizzate per le giovani coppie un numero di unità immobiliari pari al 13% degli alloggi totali con una superficie complessiva superiore al 10% di quella realizzata nel comparto. Entro 1 anno dalla fine lavori dovrà essere esibito il certificato di residenza.
- riservate alla prima casa (di soggetti che non risultino proprietari di abitazione nel Comune di Faenza) un numero di unità immobiliari non inferiori al 43% degli appartamenti che saranno realizzati nel comparto, calcolati al netto di quelli che usufruiranno del contributo pubblico. Entro 1 anno dalla fine lavori dovrà essere esibito il certificato di residenza.
- assegnati minimo il 50% degli alloggi totali ad un prezzo di vendita di € 1620/mq. Tale prezzo sarà aggiornabile sulla base dell'indice ISTAT generale nazionale dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale, per il periodo intercorrente tra l'assegnazione del lotto, di cui alla Determinazione dirigenziale del Settore Territorio n° 143/97 del 30.06.2006, e la data di rilascio del permesso di costruire del singolo lotto. Il criterio per la determinazione delle superfici è quello commerciale e comunque quello definito nell'atto di C.C. n. 1240/82 del 09.03.06 "Modifiche alle modalità di attuazione, criteri di assegnazione delle aree e impegni di convenzione (2006)";
- installati una percentuale di pannelli solari nella superficie delle coperture, pari ad un minimo del 25% in rapporto alla proiezione di tutte le coperture dei comparti.
- realizzati rispettivamente n° 3 e n° 4 interventi di arredo con elementi di ceramica.

Nel comparto n. 9 sussiste l'obbligo di cedere gratuitamente al Comune una Superficie edificata e agibile al PT di almeno Mq. 100 di Sc per funzioni sociali/aggregative/ricreative per usi stabiliti dalla Amministrazione Comunale.

Il rilascio del permesso di costruire relativo al lotto n. 9 è subordinato alla stipula di apposito atto disciplinante nel dettaglio detta cessione e le eventuali garanzie.

O) Nei comparti n. 10 e 12 dovranno essere obbligatoriamente:

- realizzate per le giovani coppie un numero di unità immobiliari pari ad almeno il 5% degli alloggi totali con una superficie complessiva superiore al 10% di quella realizzata nel comparto. Entro 1 anno dalla fine lavori dovrà essere esibito il certificato di residenza.
- riservate alla prima casa (di soggetti che non risultino proprietari di abitazione nel Comune di Faenza) un numero di unità immobiliari superiori al 40% degli appartamenti che saranno realizzati nel comparto, calcolati al netto di quelli che usufruiranno del contributo pubblico. Entro 1 anno dalla fine lavori dovrà essere esibito il certificato di residenza.
- assegnati minimo il 50% degli alloggi totali ad un prezzo di vendita di € 1750/mq. Tale prezzo sarà aggiornabile sulla base dell'indice ISTAT generale nazionale dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale, per il periodo intercorrente tra l'assegnazione del lotto, di cui alla Determinazione dirigenziale del Settore



Territorio n° 143/97 del 30.06.2006, e la data di rilascio del permesso di costruire del singolo lotto. Il criterio per la determinazione delle superfici è quello commerciale e comunque quello definito nell'atto di C.C. n. 1240/82 del 09.03.06 "Modifiche alle modalità di attuazione, criteri di assegnazione delle aree e impegni di convenzione (2006)";.

- installati una percentuale di pannelli solari nella superficie delle coperture, pari ad un minimo del 20% in rapporto alla proiezione di tutte le coperture dei comparti.
- realizzati rispettivamente n° 3 e n° 3 interventi di arredo con elementi di ceramica.

Nel comparto n. 12 soggetto a finanziamento pubblico, dovranno essere obbligatoriamente destinati alla locazione a termine un minimo n. 27 alloggi.

P) Nel comparto n. 13 dovrà essere obbligatoriamente:

- realizzato per le giovani coppie un numero di unità immobiliari pari ad almeno il 5% degli alloggi totali con una superficie complessiva superiore al 10% di quella realizzata nel comparto. Entro 1 anno dalla fine lavori dovrà essere esibito il certificato di residenza.
- riservato alla prima casa (di soggetti che non risultino proprietari di abitazione nel Comune di Faenza) un numero di unità immobiliari superiori al 40% degli appartamenti che saranno realizzati nel comparto, calcolati al netto di quelli che usufruiranno del contributo pubblico. Entro 1 anno dalla fine lavori dovrà essere esibito il certificato di residenza.
- assegnato minimo il 50% degli alloggi totali ad un prezzo di vendita di € 1780/mq. Tale prezzo sarà aggiornabile sulla base dell'indice ISTAT generale nazionale dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale, per il periodo intercorrente tra l'assegnazione del lotto, di cui alla Determinazione dirigenziale del Settore Territorio n° 143/97 del 30.06.2006, e la data di rilascio del permesso di costruire del singolo lotto. Il criterio per la determinazione delle superfici è quello commerciale e comunque quello definito nell'atto di C.C. n. 1240/82 del 09.03.06 "Modifiche alle modalità di attuazione, criteri di assegnazione delle aree e impegni di convenzione (2006)";.
- installati una percentuale di pannelli solari nella superficie delle coperture, pari ad un minimo del 10% in rapporto alla proiezione di tutte le coperture del comparto.
- realizzati n° 3 interventi di arredo con elementi di ceramica.

Nel comparto n. 13 soggetto a finanziamento pubblico, dovranno essere obbligatoriamente destinati alla locazione a termine un minimo n. 38 alloggi.

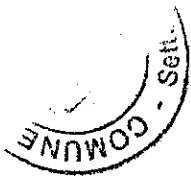
Qualora il Consorzio... per sè e per le imprese consorziate intenda usufruire dell'esonero riguardante il contributo relativo al costo di costruzione, dovrà essere sottoscritta l'apposita convenzione prevista dall'art. 18 del DPR 380/2001. La convenzione conterrà l'indicazione dei prezzi di cessione degli alloggi, che verranno determinati conformemente alle disposizioni del citato art. 18 del DPR 380/2001 ed alla convenzione -tipo regionale, prevista dalla citata norma. Tali prezzi così determinati, rispetto a quanto più sopra riportato per ogni singolo comparto, ai sensi dell'art. 18 del DPR 380/2001 dovranno essere quelli di cessione degli alloggi convenzionati.

ART. 9 - LIMITAZIONI A CARICO DELLA PROPRIETA'

Il Consorzio per sè e per le imprese assegnatarie consorziate, dichiara di essere a conoscenza che i comparti oggetto della presente convenzione fanno parte di aree destinate all'edilizia residenziale ed accetta per sè e per le imprese assegnatarie consorziate le specifiche condizioni a cui l'area è assoggettata.

E' fatto espresso divieto, di cedere a terzi la proprietà delle aree non ancora edificate.

Le unità immobiliari non ancora ultimate potranno essere alienate, attraverso preliminare di compravendita, fermo restando che la stipula del rogito potrà avvenire a lavori ultimati, solo successivamente alla relativa agibilità.



BOZZA

ART. 10 - DECORRENZA DEL POSSESSO

Il possesso delle aree viene trasferito alle parti acquirenti in data odierna.

ART. 11 - REQUISITI PER L'ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI

Gli assegnatari degli alloggi realizzati dovranno possedere i seguenti requisiti:

- a) avere la cittadinanza italiana o di uno Stato che appartiene all'Unione Europea. Nel caso di cittadino di altro Stato, è necessario che abbia la residenza in Italia da almeno cinque anni e dimostrare di avere un'attività lavorativa stabile ai sensi dell'art. 6, comma 10, della Legge 179/92; è in ogni caso, fatto salvo il "principio di reciprocità" di cui all'art. 16 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile.
- b) Nel caso di alloggi che fruiscono di contributo pubblico destinato alla locazione a termine, dovrà essere sottoscritta apposita convenzione di cui all'Allegato "C" della Delibera Consiglio Regione Emilia-Romagna n. 326 del 12.02.2002. Tale convenzione prevederà le caratteristiche costruttive degli alloggi, i termini per i lavori, la determinazione delle componenti del costo degli alloggi, il loro costo iniziale, i canoni di locazione, i vincoli ed i requisiti soggettivi degli assegnatari, la durata della convenzione, controlli, sanzioni, ecc.

ART. 12 - VENDITA E LOCAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI.

- a) E' fatto d'obbligo di effettuare la prima cessione, che dovrà essere confermata da stipula notarile, entro 2 anni dalla data di fine lavori degli edifici, salvo proroga concessa dall'Amministrazione Comunale. Entro i medesimi termini i privati dovranno esibire il certificato di residenza.
- b) In assenza di cessione, per non incorrere nelle sanzioni previste, gli alloggi dovranno essere concessi in locazione entro 2 anni dalla fine lavori, al canone da definirsi in accordo con l'Amministrazione comunale.
- c) Gli alloggi non potranno essere alienati o affittati, nè su di essi potrà costituirsi alcun diritto reale di godimento, per un periodo di tempo di 5 (cinque) anni dalla data della agibilità, fatta salva l'autorizzazione comunale, nel caso di comprovati gravi e sopravvenuti motivi.

Fino alla scadenza dei 10 anni dalla data della agibilità, fatto salvo quanto indicato al punto c), gli alloggi potranno essere alienati a condizione che venga versata al Comune al momento della stipula, una somma pari a 200 €/mq. di superficie. Tale somma è a fronte della agevolazione economica effettuata in sede di prima assegnazione del comparto. Il mancato versamento di tale somma costituisce specifico impedimento al trasferimento della unità immobiliare.

ART. 13 - COSTITUZIONE SERVITU'.

Sulle aree di seguito elencate, dovranno essere costituite servitù perenni di pubblico passaggio anche a favore degli Enti istituzionalmente operanti nell'impiantistica e nei servizi, con riserva di definirli esattamente in sede di progettazione esecutiva e successivamente di agibilità e collaudo, riconoscendo altresì che tali spazi non potranno mai essere trasferiti alla proprietà pubblica:

- viabilità e percorsi privati di uso pubblico con relativi parcheggi;
- androni e porticati.

La manutenzione ordinaria e straordinaria su tali aree e relativi impianti sarà a carico dei condomini di ogni singolo lotto, sulla base del Regolamento condominiale costituito tra tutti i proprietari che dovrà obbligatoriamente essere costituito da tutti i proprietari in relazione alla potenzialità edificatoria. Sulle suddette aree non potranno quindi essere posti manufatti o quant'altro possa impedire l'uso al quale sono destinati.

Si precisa che le citate servitù, come sopra contrattualmente costituite, sono comprese nella determinazione del corrispettivo di cessione dell'area di cui al precedente Art. 5- Corrispettivo e non potranno comportare indennità alcuna.

ART. 14 - RISOLUZIONE DELL'ATTO DI CESSIONE IN PROPRIETA'.

Il presente atto potrà essere risolto su semplice richiesta del Comune venditore, nei seguenti casi:

- a) cessione a terzi in toto o in parte dell'area ineditata;
- b) mancata cessione gratuita di aree o spazi costruiti, a favore del Comune, sulla base di impegni convenzionali.
- c) inosservanza degli eventuali impegni riportati nella richiesta di assegnazione relativi alle condizioni per determinare la priorità della graduatoria.

La risoluzione dell'atto di cessione deve essere preceduta dalla preventiva contestazione dei fatti addebitati, ovvero dalla diffida ad adempiere laddove ancora possibile, con contemporanea prefissione di un congruo termine entro il quale il proprietario potrà presentare le proprie deduzioni alle inosservanze contestate ovvero procedere agli adempimenti.

In caso di inadempienza agli obblighi assunti dall'acquirente, **che comportano ai sensi del presente articolo la risoluzione della cessione in proprietà**, il contratto sarà risolto e l'area sarà retrocessa al Comune, che restituirà all'inadempiente una somma pari al prezzo corrisposto, senza rivalutazioni, o al minor valore che l'immobile potrà avere al momento dell'inadempienza.

Sempre in caso di risoluzione nell'ipotesi in cui l'area risultasse parzialmente o totalmente edificata, il Comune sarà tenuto a versare al proprietario, a titolo di corrispettivo per le abitazioni realizzate, una somma determinata sulla base di stima peritale compiuta da tre tecnici rispettivamente nominati uno dal Comune, uno dall'acquirente decaduto e uno dal nuovo acquirente, al momento in cui si rinnovi l'atto di cessione a favore di un terzo per gli stessi edifici; l'importo così determinato sarà decurtato, a titolo di penale, oltre alla sanzione di cui all'art. 15, se dovute, di una somma pari al 10% (dieci per cento). Le spese di valutazione dell'indennizzo da corrispondere, nonché tutti gli oneri inerenti e conseguenti la pronuncia di risoluzione dell'atto di cessione saranno ad esclusivo carico dei soggetti inadempienti.

ART. 15 - PENALI

E' prevista, fatte salve comunque, le ulteriori sanzioni previste dalle vigenti leggi sull'abusivismo edilizio e/o derivanti da regolamenti comunali, l'applicazione di una penale contrattuale, in tutti i seguenti casi di:

ARTICOLO	GARANZIA	PENALE
8 punto A)	Conformità delle urbanizzazioni	Escussione della fideiussione prestata nella somma necessaria per la demolizione e la sua conforme realizzazione.
8 punto B)	Conforme finitura degli edifici privati	Escussione della fideiussione prestata nella somma necessaria per la demolizione e la sua conforme realizzazione.
8 punto C.1)	Tempistica inizio lavori	4% del prezzo di acquisto del terreno del comparto tramite escussione della fideiussione prestata a garanzia.
8 punto C.2)	Tempistica fine lavori	8% del prezzo di acquisto del terreno del comparto tramite escussione della fideiussione prestata a garanzia.
8 punto D)	Rispetto del volume minimo da realizzare	Per comparto: 100 euro per ogni mc mancante tramite escussione della fideiussione prestata a garanzia.
8 punto E)	Rispetto dei requisiti della bioarchitettura	Per appartamento: 150 €/Mq. di superficie complessiva tramite

		escussione della fideiussione prestata a garanzia.
8 punto M) Lotto 6 e 7	Superficie minima da destinare a funzioni extraresidenziali	20% del prezzo di acquisto del terreno del comparto tramite escussione della fideiussione prestata a garanzia.
8 punto N) Lotto n.9 e art. 14 punto c).	Mancata cessione gratuita al Comune di superfici extraresidenziali	Valore della cessione virtualmente quantificata in 1800 €/Mq. di superficie tramite escussione della fideiussione prestata a garanzia
Punto 3.3 di cui all'allegato alla delibera C.C. n°82/1240 del 9.03.2006	Rispetto del numero di appartamenti e delle relative categorie dimensionali.	10% del prezzo di acquisto del terreno del comparto tramite escussione della fideiussione prestata a garanzia.
8 punto L), M), N), O), P)	Rispetto del numero minimo di appartamenti per giovani coppie e relativi tempi di occupazione alloggi.	10% del prezzo di acquisto del terreno del comparto. tramite escussione della fideiussione prestata a garanzia.
8 punto L), M), N), O), P)	Rispetto del numero minimo di appartamenti di prima casa e relativi tempi di occupazione alloggi.	10% del prezzo di acquisto del terreno del comparto. tramite escussione della fideiussione prestata a garanzia.
8 punto L), M), N), O), P)	Rispetto prezzi di vendita degli alloggi.	Per ogni Mq. di superficie commerciale che non ha rispettato i prezzi di vendita 200 €/Mq. tramite escussione della fideiussione prestata a garanzia.
8 punto L), M), N), O), P)	Rispetto del numero minimo di pannelli solari.	Per ogni Mq. di mancata installazione di pannelli solari 500 €/Mq. tramite escussione della fideiussione prestata a garanzia.
8 punto L), M), N), O), P)	Rispetto del numero minimo di interventi in ceramica.	Per ogni intervento in ceramica, non realizzato € 5.000 tramite escussione della fideiussione prestata a garanzia
11 punto a)	Rispetto del requisito di assegnazione	20% del prezzo di acquisto del terreno per ogni assegnazione anomala tramite escussione della fideiussione prestata a garanzia.
12 punto b)	Rispetto dei tempi per la prima assegnazione dell'alloggio	2% del prezzo di acquisto del terreno riferito al comparto per ogni alloggio non assegnato in tempo tramite escussione della fideiussione prestata a garanzia
12 punto c)	Vendita o affitto effettuata entro 5 anni senza autorizzazione del Comune.	100 €/Mq. di superficie non autorizzata tramite escussione della fideiussione prestata a garanzia
8 punto L), M), N), O), P) e art. 14 punto b)	Inosservanza di impegni che hanno influito nella determinazione della graduatoria	15% del prezzo di acquisto del terreno riferito al comparto tramite escussione della fideiussione prestata a garanzia

BOZZA

L'applicazione della penale dovrà essere preceduta dalla contestazione a cura del Comune, dei fatti addebitati con la diffida ad adempiere, in un termine prefissato, laddove sia possibile.

La fidejussione di € 11.470.000,00 di cui all'Art. 6 è presentata anche a garanzia del pagamento delle suddette penali contrattuali fatta salva la penale di cui all'art. 8 punto A) che è garantita dalla fidejussione di euro 4.880.000,00. Gli importi di tali fidejussioni saranno comunque svincolati nei termini e modalità già previsti al precedente articolo 6, al comma 4.

ART. 16 - SUBENTRO

Qualora per effetto della risoluzione dell'atto di cessione in proprietà, insorgesse per il Comune, l'obbligo di subentrare nei rapporti obbligatori derivanti da mutui contratti dalla parte acquirente, il corrispettivo, come determinato dall'Art. 5, verrà ulteriormente ridotto di una somma pari alla quota del mutuo non ancora estinta, salvo i maggiori danni.

Ulteriori detrazioni saranno applicate qualora l'immobile sia gravato da oneri di natura reale. La determinazione sarà correlata al peso degli oneri.

Nel caso di procedimento esecutivo sull'immobile da parte dell'Ente mutuante, la vendita sarà libera e non verranno ad essa applicate le limitazioni previste dalla presente convenzione, ma solo quelle inderogabilmente poste dalla Legge.

ART. 17 - CONTROVERSIE

Per eventuali controversie in ordine all'interpretazione, esecuzione e/o risoluzione della presente convenzione, si farà ricorso a giudizio arbitrale, con istanza da notificarsi a mezzo Ufficiale Giudiziario.

Il collegio Arbitrale sarà composto da tre membri, così nominati: due dalle Parti ed il terzo di comune accordo tra i primi due o, in difetto di accordo, dal Presidente del Tribunale di Ravenna.

L'arbitro giudicherà secondo diritto.

ART. 18 - RINUNZIA AD IPOTECA LEGALE

Il Comune di Faenza rinuncia all'iscrizione di ipoteca legale, esonerando il Signor Conservatore dei Pubblici Registri Immobiliari di Ravenna da ogni qualsiasi responsabilità al riguardo.

ART. 19 - SPESE

Le spese e le competenze inerenti al presente atto e conseguenti sono a carico del Consorzio

ART. 20 - IMPEGNI

Gli atti notarili di prima assegnazione ed in quelli di vendita successivi dovranno riportare e trascrivere in maniera estesa e non sotto forma di allegato il contenuto della presente convenzione riferito al comparto o alla unità immobiliare oggetto di stipula.

PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO	Settore Territorio
	Responsabile del procedimento: Geom. Silvia Ernestini - tel. 0546-691511
	Termine per la conclusione del procedimento: gg. ____ decorrente dal ____
	Ufficio per la visione degli atti: Servizio Programmazione - Casa



Comune di FAENZA

Prot. Sett. n° 785 del 05/07/2007
Faenza, li 05/07/2007

CERTIFICAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA
Legge 28.02.1985 n° 47 Art. 18

IL DIRIGENTE
SETTORE TERRITORIO

- Visti gli artt. 46 e 51 del vigente Statuto del Comune di Faenza;
- Vista la Legge 28 febbraio 1985 n° 47;
- Vista la Legge 8 giugno 1990 n. 142 e successive modifiche;
- Vista la Legge 7 agosto 1990 n° 241 e successive modifiche;
- Visto il D.L. 3 febbraio 1993 n° 29 e successive modifiche;
- Effettuati i necessari accertamenti sulla base di:
 - P.R.G. vigente approvato dalla Giunta Provinciale con deliberazione n° 397/22571 del 29/04/1998 e successive varianti;
- Vista la richiesta della **Geom. Giovanni Alboni** presentata in data 05/07/2007, in qualità di **Capo Servizio Programmazione Urbanistica del Comune di Faenza**;

certifica

che l'area distinta al Catasto del Comune di Faenza al:
Foglio **117** – Mappali **515-516-517-518-519-520-521-523-524**;
è identificata negli strumenti urbanistici del Comune di Faenza come segue:

A - PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE e succ.ve varianti

- 1) Foglio 117 – Mappali **515-516-517-518-519-520-521-523-524**
Art. 12 – “Zone urbane di trasformazione” – Art. 12.5 – “Zone residenziali miste di nuovo impianto”.
Scheda normativa di attuazione n° 14 – Area Opere Pie

I mappali di cui sopra sono anche interessati dalle prescrizioni urbanistiche derivanti dalla lettura integrata e complessiva delle Norme Tecniche di Attuazione (Tav. P1).

I suddetti mappali sono altresì interessati dai seguenti elaborati di P.R.G. :

- ◆ Tav. A - Relazione Illustrativa
- ◆ Tav. P2 - Progetto: Carta Tecnica Regionale (tavolette n° 24 e 34)
- ◆ Tav. P3 - Progetto: Schede normative di attuazione (scheda n. 14)

In aggiunta alle suddette destinazioni e note sono comunque validi i vincoli posti da Leggi dello Stato e dalle Leggi Regionali, del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e del Progetto di Piano Stralcio per il bacino del Torrente Senio e Piano Stralcio per il rischio idrogeologico dell' Autorità dei Bacini Regionali;

Si rilascia ai sensi dell'art.18, comma 3° della Legge 28.02.1985 n° 47 e successive modifiche ed integrazioni.

per il Dirigente:
**IL CAPO SERVIZIO
PROGRAMMAZIONE E CASA**
(Arch. Mauro Benericetti)

