



Prot. Ed. n. [redacted]  
Permesso di costruire n. [redacted]  
Faenza, li 08 novembre 2007

**PERMESSO DI COSTRUIRE  
TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE**

- artt. 12, 13, 14, l.r. 25 novembre 2002, n. 31-

Il Dirigente  
Settore Territorio

Vista la domanda presentata il 31.10.2007 da:

[redacted]

con la quale viene richiesta il permesso di costruire per l'esecuzione di:

**COSTRUZIONE DI N. 2 FABBRICATI RESIDENZIALI PER COMPLESSIVI N. 39 ALLOGGI  
CON I CRITERI DELLA BIOEDILIZIA**

lotto n. 12 del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica "Area San Rocco"  
approvato con Atto C.C. n. [redacted] del [redacted];

da eseguirsi in questo Comune sull'immobile, posto in Via Ravegnana e distinto in Catasto al  
foglio n. 117 mappale n. 523;

**PRECEDENTI URBANISTICI E CONVENZIONI:**

- Atto C.C. n° [redacted] del [redacted] avente per oggetto: "Contratti di Quartiere II: individuazione dell'ambito di riqualificazione urbana ai sensi della Legge regionale n. 19/1998"
- Atto G.C. n. [redacted] del [redacted] avente per oggetto "Contratti di Quartiere II (DM 30/12/2002) Proposta di intervento nell'ambito del Quartiere Centro Nord" e relativa all'approvazione dei progetti preliminari compresi nella proposta;
- Atto C.C. n. [redacted] del [redacted]: "Quartiere S. Rocco: modalità per l'attuazione, criteri di assegnazione delle aree ed impegni di convenzione (2005)";
- Atto di C.C. n. [redacted] del [redacted] 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";
- Deliberazione della Giunta Comunale n. [redacted] del [redacted] relativa a: "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. [redacted]: Quartiere S. Rocco: Approvazione progetti definitivi edifici residenziali interessati dalla locazione a termine: Lotti n. 12 e 13";
- Deliberazione della Giunta Comunale n. [redacted] del [redacted] relativa a: "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. [redacted]";



██████████: Approvazione progetto definitivo opere di urbanizzazione pertinenziali Quartiere S. Rocco";

Determinazione Dirigenziale Settore Territorio n. ██████████ del ██████████ relativa a "Quartiere residenziale San Rocco – approvazione della graduatoria per l'assegnazione definitiva di n. 9 comparti edilizi di intervento";

- Atto G.C. n. ██████████ del ██████████ "Programma innovativo in ambito urbano denominato Contratti di Quartiere II – Quartiere Centro Nord di cui al bando della Regione Emilia Romagna emanato con delibera di Giunta Regionale n. ██████████; Approvazione bozza del protocollo di intesa per la realizzazione degli interventi e della convenzione per l'attuazione del programma sperimentale".

- Protocollo di intesa sottoscritto in data 13.4.07 tra Ministero delle Infrastrutture, Regione Emilia Romagna e Comune di Faenza 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.

- Convenzione sottoscritta in data 13.4.07 tra Ministero delle Infrastrutture, Regione Emilia Romagna e Comune di Faenza 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.

- Decreto Direttoriale prot. n. ██████████ in data ██████████, registrato alla Corte dei Conti – Ufficio Controllo Atti Ministero delle Infrastrutture ed assetto del territorio, in data 18.07.2007, con il quale sono stati approvati il protocollo d'intesa e la convenzione sottoscritti tra Ministero delle Infrastrutture, la Regione Emilia - Romagna ed il Comune di Faenza in data 13.04.2007 per l'attuazione del Contratto di Quartiere II.

- Determina Dirigenziale Settore Territorio n. ██████████ del ██████████ relativa a "Approvazione schema di convenzione per la cessione del diritto di proprietà dei comparti residenziali convenzionati compresi nel Piano Particolareggiato "S. Rocco";

- Convenzione tra il Comune di Faenza e la Società Consortile a responsabilità limitata "San Rocco – Faenza Case" del ██████████ rep. n. ██████████ notaio Dott. registrata a Faenza il ██████████ n. ██████████ serie 1T e trascritto alla Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Ravenna il ██████████ n. ██████████ Reg. Gen. n. ██████████ Reg. Part. per la cessione del diritto di proprietà dei comparti residenziali convenzionati compresi nel Piano Particolareggiato "S. Rocco";

- Determina Dirigenziale Settore Territorio e Settore LL.PP. di approvazione dei progetti esecutivi redatti e presentati dalla Società consortile "SAN ROCCO – FAENZA CASE" n. ██████████ del ██████████ relativa a "Contratti di Quartiere II – "Il Quartiere Centro-Nord"

- Progetto esecutivo opere di urbanizzazione pertinenziali Quartiere S. Rocco;
- Progetto esecutivo comparto residenziale n. 12 per n. 39 alloggi di cui 27 destinati alla locazione a termine;
- Progetto esecutivo comparto residenziale n. 13 per n. 56 alloggi di cui 38 destinati alla locazione a termine;
- Programma esecutivo di sperimentazione lotti n. 12 e 13

- **Visto** il Permesso di Costruire n. ██████████ del ██████████ relativo all' esecuzione delle opere di urbanizzazione - quartiere San Rocco- stralcio esecutivo "A" ( come individuato dall'atto C.C. n. ██████████ del ██████████ );

**Visto** il progetto a firma dei Tecnici Architetti Associati **Arch. Davide Cristofani – Arch. Gabriele Lelli – Arch. Roberta Bandini**(C.F. ██████████ );

**Visto** che l'intervento non è ricompreso fra quelli da sottoporre all'esame della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio ai sensi dell'Atto C.C. n. ██████████ del ██████████ ;



**DOCUMENTAZIONE ALLEGATA COME PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL PRESENTE ATTO:**

- Tav. n. C1: estratto PRG estratto mappa catastale – relazione fotografica – stato di fatto
- Tav. n. C2: planimetria generale;
- Tav. n. C3: planimetria piano interrato;
- Tav. n. C4: planimetria piano terra;
- Tav. n. C5: planimetria piano primo;
- Tav. n. C6: planimetria piano secondo;
- Tav. n. C7: planimetria piano terzo;
- Tav. n. C8: planimetria coperture
- Tav. n. C9: planimetria tracciamenti
- Tav. n. C10: particolari architettonici
- Tav. n. C11: Legge 13/89;
- Tav. n. C12: prospetti;
- Tav. n. C13: sezioni;
- Tav. n. C14: abaco pacchetti;
- Tav. n. C15: abaco infissi;
- Tav. n. C16: dettagli speciali;
- Tav. n. C17: planimetria impianti;
- **Copia** del parere del Comando Provinciale Vigili del Fuoco in data [redacted] n. [redacted];
- **Copia** del parere Servizio Provinciale Difesa del Suolo di Ravenna Prot. [redacted] del [redacted];
- **Copia** Autorizzazione della Rete Ferroviaria Italiana [redacted] del [redacted];

**PARERI E/O NULLA-OSTA (non allegati al presente atto):**

- *Parere* del Servizio Gestione Edilizia espresso in data [redacted];

**DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE:**

- Tav A1 – relazione generale;
- Tav B1 - Relazione legge 13/89;
- Tav B2 – Relazione tecnica impianto termico-idraulico L. 10, D.Lgs 29/12/2006 n. [redacted];
- Tav. B3 – Relazione tecnica impianto elettrico e fotovoltaico;
- Tav. B4 – Relazione tecnica delle strutture
- Dichiarazione del tecnico progettista sostitutiva di atto di notorietà sull'intervento oggetto della domanda;
- Dichiarazione, dei tecnici abilitati Arch. Davide Cristofani – Arch. Gabriele Lelli – Arch. Roberta Bandini, di asseverazione di conformità del progetto ai sensi dell'art. 13 L.R. 31/02;
- Dichiarazione ai sensi della Legge 9 gennaio 1989 n. 13 sul rispetto della normativa inerente l'abbattimento barriere architettoniche redatta dai tecnici Arch. Davide Cristofani Arch. Gabriele Lelli – Arch. Roberta Bandini;
- Documentazione allegata ai sensi della Legge 24 marzo 1989 n. 122 (Tav. C3/17);
- Documentazione depositata ai sensi della Legge 5 marzo 1990 n. 46 "Norme per la sicurezza degli impianti";
- relazione integrativa della relazione art. 28 della L. 10/91, D.Lgs 192/05 e D.Lgs 311/06, a firma del Tecnico P.I. Andrea Montuschi in data 07.11.2007;

**ATTI NORMATIVI DI RIFERIMENTO:**

- Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, la D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, Legge Regionale 7 dicembre 1978, n. 47 e successive modificazioni, Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31;



- Statuto del Comune di Faenza agli artt. 50, 51, 52 e 53;
- T.U. delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modificazioni;
- Regolamento edilizio comunale deliberato con atto consiliare n. 3679/81 del 22 aprile 1970 e successive modifiche ed integrazioni;
- Regolamento di igiene, sanità pubblica e veterinaria approvato con atto C.C. n. 3484/261 del 12.07.2001 e successive modifiche e integrazioni;
- Atto consiliare n. 693/46 del 02 febbraio 1999 con il quale sono state deliberate le procedure per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione ed è stata stabilita l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Atto consiliare n. 134/1379 del 19.03.2004 con il quale è stato adeguato il costo di costruzione;
- Determinazione di Settore prot. n. 101 del 8 gennaio 2007 per l'adeguamento del costo di costruzione;

**determina il rilascio del  
PERMESSO DI COSTRUIRE**

alla ditta suindicata con le condizioni di seguito elencate, fatti salvi e impregiudicati i diritti dei terzi, per eseguire i lavori indicati nelle premesse in conformità al progetto approvato.

**a u t o r i z z a**

l'apertura del cantiere edile in deroga ai limiti stabiliti dal D.P.C.M. 1 marzo 1991 e dalla legge 26 ottobre 1995 n° 447 e successive integrazioni e modifiche, prescrivendo il rispetto degli orari e della disciplina per le attività rumorose a carattere temporaneo (cantieri edili) di cui al Regolamento Comunale in materia di inquinamento acustico derivante da particolari attività (Atto C.C. n. GI del ZIARIE).

**CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE:**

- |  |              |
|--|--------------|
| 1) pagamento di oneri e contributi così quantificati:        |              |
| a) urbanizzazione primaria                                   | €            |
| b) monetizzazione parcheggio                                 | €            |
| c) monetizzazione verde                                      | €            |
| d) urbanizzazione secondaria                                 | €            |
| e) incidenza costo di costruzione                            | € 118.201,01 |
| - effettuato con bolletta n° <u>Bort</u> del <u>11/03/08</u> |              |
| 2) pagamento dei diritti di Segreteria per                   | € 516,46     |

**TEMPI DA RISPETTARE PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE:**

- dovranno essere rispettati i tempi e le condizioni previste nella convenzione per la cessione in diritto di proprietà dei comparti residenziali convenzionati rep. n. [redacted] racc. [redacted] del [redacted], quali:
- **inizio lavori degli edifici: entro 1 anno dalla stipula della convenzione;**
- **fine lavori degli edifici: entro 4 anni dalla stipula della convenzione.**

Per quanto non disciplinato dalla suddetta convenzione sono da applicarsi le norme sugli interventi edilizi di cui alla L. R. n. 31/02

Entro 15 giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori deve essere presentata la domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità (art. 22, legge n° 31/2002).

**DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI:**

- comunicazione di inizio lavori;
- quietanza di pagamento dell'intero contributo relativo al costo di costruzione nel caso di



- corresponsione prima dell'inizio dei lavori;
- progetto ai sensi dell'art. 28, Legge 9 gennaio 1991 n. 10 "Norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici";
- denuncia di deposito del progetto ai fini antisismici (Legge 2 febbraio 1974 n. 64 e L.R. 19 giugno 1984 n. 35 e s. m.);
- denuncia di deposito a norma dell'art. 4, Legge 5 novembre 1971 n. 1086;
- documentazione di cui all'art 3, comma 8, del D.Lgs 494/96, come modificato dall'art. 86 del D. Lgs 276/03, consistente in:
  - 1) dichiarazione (resa dall'impresa esecutrice) dell'organico medio annuo, distinto per qualifica;
  - 2) dichiarazione (resa dall'impresa esecutrice) relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti;
  - 3) Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC).

#### **PRESCRIZIONI SPECIFICHE:**

- In caso di danni arrecati alla sede stradale pubblica durante il corso dei lavori a causa del passaggio o della manovra dei mezzi impiegati per il cantiere (betoniere, camion adibiti al trasporto di materiali ed altri), tutte le spese ed oneri per il ripristino saranno a totale carico del concessionario, come pure a carico del concessionario sarà il mantenimento delle strade per tutto il tratto interessato dal passaggio dei mezzi durante i lavori.
- il sistema di scarico e/o dispersione delle acque - quando previsto - deve essere realizzato nel rispetto delle norme di cui D. Lgs. n. 152 del 11 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni;
- il committente titolare del permesso di costruire, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono tenuti all'integrale osservanza del regolamento edilizio vigente, delle leggi e regolamenti in materia edilizia, urbanistica, di occupazione di suolo pubblico, di sicurezza pubblica, polizia urbana, circolazione ecc.; sono quindi responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive fissate nel presente permesso di costruire anche ai sensi dell'art. 6 della Legge 47/85;
- il presente permesso di costruire autorizza esclusivamente quanto appare dai grafici allegati in qualità di nuove opere, e non costituisce pertanto sanatoria di preesistenze non autorizzate ancorchè rappresentate negli elaborati grafici allegati.

#### **CONDIZIONI DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI:**

Si dovranno adottare tutte le cautele e le misure di prevenzione necessarie per eliminare i pericoli derivanti dalla presenza di ordigni bellici inesplosi e per garantire la sicurezza delle aree di intervento durante il corso dei lavori.

La proprietà, il direttore dei lavori e il costruttore rispondono, ognuno per le proprie responsabilità, dei danni che possono derivare dalla mancata adozione delle suddette misure precauzionali.

E' fatto sempre obbligo di segnalare agli organi preposti (Ministero della Difesa, Genio Militare, Amministrazione Comunale, Carabinieri) la presenza di fonti di pericolo rappresentate da ordigni bellici.

#### **PRESCRIZIONI PER IL PERMESSO DI COSTRUIRE:**

L'intervento dovrà in ogni caso essere conforme al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica approvato con Atto C.C. n. [redacted] del [redacted] e a tutte le condizioni di cui alla convenzione rep. [redacted] del [redacted].

L'intervento dovrà essere conforme alla normativa antisismica, indipendentemente da ogni altro aspetto progettuale approvato con il presente permesso di costruire: eventuali modifiche al progetto necessarie per la rigorosa conformità alla normativa antisismica dovranno essere oggetto di apposita variante.



## BIOEDILIZIA

Il presente permesso è rilasciato sulla base della conformità con il progetto definitivo approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. [redacted] del [redacted], che prevede l'applicazione delle regole di bioedilizia; pertanto, prima dell'inizio dei lavori occorre presentare idonea documentazione e le eventuali integrazioni/variazioni progettuali dimostrative del rispetto delle norme in materia, tenuto conto di tutte le condizioni contenute negli atti specifici relativi all'attuazione del quartiere "San Rocco"

Dovranno essere rispettate le norme del D.P.C.M. 5 dicembre 1997 sulla determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici.

Ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 551/1999 gli impianti termici devono essere dotati di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del consumo energetico per ogni singola unità immobiliare.

Al momento della fine dei lavori della prima unità immobiliare dovranno risultare già apposti i cartelli della segnaletica toponomastica e della numerazione civica interni ed esterni delle unità finite.

Le agibilità anche se temporanee, con eventuale procedura di autocollaudato e/o asseverazione, potranno essere acquisite solo dopo la realizzazione e l'attuazione di tutti gli interventi di tipo ambientale quali: alberature, laminazione, raccolta acque, nonché la realizzazione e l'attuazione di tutti gli interventi finalizzati al risparmio energetico (impianti fotovoltaici, teleriscaldamento, ecc.).

Le agibilità definitive dei singoli alloggi potranno essere rilasciate solo a seguito dell'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione di cui al PdC n. [redacted] del [redacted], da eseguirsi nel rispetto di tutte le prescrizioni progettuali, nonché delle condizioni previste nella convenzione rep n. [redacted] del [redacted].

Tutti gli elementi tecnologici quali condizionatori, dovranno essere collocati all'interno dell'edificio o occultati in modo che non siano visibili dall'esterno (in quest'ultimo caso occorre preventivamente presentare il progetto); dovrà essere prevista un'unica antenna centralizzata.

In corso d'opera, in sede di variante, dovranno essere presentati gli elaborati di dettaglio delle vasche di raccolta e di riutilizzo per usi irrigui delle acque meteoriche, in numero e con capacità adeguate.

Nel rispetto dell'art. 8 della convenzione rep. [redacted] del [redacted], devono essere realizzati n. 3 interventi di arredo con elementi di ceramica, che dovranno essere preventivamente approvati dal Comune.

L'intervento dovrà essere conforme al D. Lgs. [redacted] n. [redacted] "Attuazione della direttiva 2002/91/CE e D. Lgs. [redacted] n. [redacted], relativa al rendimento energetico nell'edilizia", contenente le Norme transitorie sui requisiti della prestazione energetica degli edifici e relativi allegati.

Si richiama il rispetto delle condizioni di cui al parere del Servizio Provinciale Difesa del Suolo di Ravenna Prot. [redacted] del [redacted] che di seguito si riporta per estratto: "si prescrive un approfondimento e un incremento di indagini geognostiche, preliminarmente alla fase di progettazione esecutiva, a supporto delle verifiche puntuali della capacità portante, dei cedimenti assoluti e differenziali nonché del potenziale di liquefazione che dovranno essere condotte per ciascun fabbricato.

Dovranno essere rispettate le prescrizioni indicate nel parere espresso dal Comando Provinciale VV.F. di Ravenna espresso in data [redacted] prot. n. [redacted].



**Dovranno in ogni caso essere rispettate tutte le condizioni contenute nei pareri allegati al presente atto.**

Dovrà essere concordata con l'ufficio anagrafe la posizione della numerazione civica.

**Il rilascio del presente atto non esime il titolare dal munirsi di autorizzazioni, pareri, nulla osta, ecc., se necessari, da rilasciarsi da parte di altri Enti o Amministrazioni.**

N.B.: Avverso il presente atto può essere proposto ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale, entro il termine di 60 giorni dalla data di notifica.

IL DIRIGENTE  
SETTORE TERRITORIO  
(arch. Ennio Nonni)

Istruttore tecnico: geom. Giorgio Casadio

Il Capo Servizio  
Gestione Edilizia  
(arch. Lucio Angelini)