

Verbale n° 9

Prot. Gen.le n° 70295/2009



COMUNE DI FERRARA

ATTI DELLA GIUNTA

Seduta del giorno di Martedì 29 Maggio 2012 (Ore 9,00)

Sono intervenuti i Signori:

TIZIANO TAGLIANI	-	SINDACO - PRESIDENTE
MASSIMO MAISTO	-	VICE SINDACO
DEANNA MARESCOTTI	-	ASSESSORE
LUCIANO MASIERI	-	ASSESSORE
ROSSELLA ZADRO	-	ASSESSORE
CHIARA SAPIGNI	-	ASSESSORE
ALDO MODONESI	-	ASSESSORE
ROBERTA FUSARI	-	ASSESSORE
LUIGI MARATTIN	-	ASSESSORE

Hanno giustificato l'assenza i Signori:

Assiste il Segretario Generale Dott. ROBERTO FINARDI

Essendo gli intervenuti in numero legale il Presidente dichiara aperta la seduta

OGGETTO:

Approvazione piano particolareggiato di iniziativa privata in area classificata dal PRG vigente sottozona D1.1 e D1.3 (N.C.T. FG 226 mappali 6, 14, 217, 281, 282, 283, 284, 286, 288, 290, 292, 293), Via Bologna, in località Chiesuol del Fosso a Ferrara - presentato dalle Società Estense Srl e Coopser S.c.a.r.l.

Visto della Ragioneria

Pubblicare per 15 gg.

in copia all'Ufficio:

- Piani Urbanistici Attuativi
- Ragioneria/Entrate
- Contratti
- Ufficio Oneri
- Ufficio Mappa

OGGETTO: APPROVAZIONE PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA IN AREA CLASSIFICATA DAL PRG VIGENTE SOTTOZONA D 1.1 E D1.3 (N.C.T. FG. 226 MAPPALI 6, 14, 217, 281, 282, 283, 284, 286, 288, 290, 292, 293), VIA BOLOGNA, IN LOCALITÀ CHIESUOL DEL FOSSO A FERRARA – PRESENTATO DALLE SOCIETÀ ESTENSE S.R.L. E COOPSER S.C.A.R.L.,

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

che in data 15/12/2008 il Comune di Ferrara ha autorizzato con delibera di Consiglio Comunale Prot. Gen. n° 70580/08 le ditte Soc. Estense S.r.l. e COOPSER S.c.a.r.l. alla presentazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo ad un'area in località Chiesuol del Fosso, via Messidoro a Ferrara, classificata dal vigente PRG sottozona D1.1 e D1.3;

che con istanza presentata in data 14/08/2009, Prot. Gen. n° 70295, il sig. Omer degli Esposti, in qualità di legale rappresentante della società Estense S.r.l. con sede a Bologna Via M.E. Lepido n. 182/2 P.IVA 01650260381 e il sig. Carlo Occhiali, in qualità di presidente e legale rappresentante della Cooperativa di produzione servizi S.c.a.r.l. COOPSER con sede a Ferrara Via Marconi n. 234 P.IVA 00381520386, hanno richiesto al Comune l'approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo ad aree in località Chiesuol del Fosso, via Messidoro, classificate dal vigente PRG sottozona D1.1 "insediamenti terziari integrati esistenti" e D1.3 "aree per nuovi insediamenti terziari integrati", censite al foglio 226 mappali 6 – 14 – 217 – 281 – 283 – 284 – 286 – 288 – 290 – 292 – 293 di proprietà di Estense S.r.l. e foglio 226 mappale 282 di proprietà della Cooperativa di produzione servizi S.c.a.r.l. COOPSER;

che il presente progetto prevede la sistemazione della comunale via Bologna, fuori dal perimetro del piano, in corrispondenza dell'area oggetto d'intervento al fine di raccordare detta via con la rotatoria di progetto. È prevista inoltre la realizzazione di un nuovo raccordo viario di collegamento tra l'area oggetto d'intervento e il complesso "Ferrara Fiere", posto a nord, collegamento ritenuto fondamentale e funzionale per l'attuazione del piano stesso. L'area di sedime della suddetta infrastruttura viaria di proprietà della Regione Emilia Romagna, preventivamente quantificata in mq. 2.113 (salvo rettifica in fase di frazionamento), è censita al Fg. 226 mapp.li 33/parte e 288/parte ed è individuata nel PRG vigente come sottozona F4 – "Attività direzionali pubbliche e complessi terziari (U3.6) qualora destinati a funzioni pubbliche di interesse comunale o sovracomunale e qualora la concessione sia richiesta direttamente dai soggetti pubblici interessati, ovvero esista una convenzione tra il soggetto pubblico utente ed il soggetto richiedente la concessione stessa". Fiere (U3.6);

che dette aree di proprietà del Comune di Ferrara e della Regione Emilia Romagna sono inserite solo per il loro coinvolgimento nell'organizzazione della viabilità in quanto ad essa funzionali ma non concorrono ai fini della determinazione dei parametri urbanistici né sono computate come aree a standard;

che l'area di intervento è classificata dal PSC approvato come segue:

SISTEMI: [Sistema insediativo della produzione art. 13 subsistema città dell'auto art. 13.1](#)

Distribuzione: [Strade di distribuzione](#)

AMBITI: Ambiti: [4 APF2 poli funzionali esistenti](#)

Strutture insediative

Corridoi infrastrutturali

Infrastrutture di progetto

TRASFORMAZIONI: Nuovi tessuti produttivi

TUTELA STORICO CULTURALE: Filari e siepi

VINCOLI IDRAULICI: Cono volo aeroporto

[Corsi d'acqua e canali di bonifica](#)

CLASSIFICAZIONE ACUSTICA: UTO D.P.R. 477/95 Classe V progetto

che il presente P.P.i.P., perimetra un'area delimitata a Sud-Est dalla via Bologna, a Sud-Ovest dalla via Messidoro, a Nord-Est da un'area utilizzata a frutteto che separa il presente comparto dall'Ospedale San Giorgio e a Nord-Est dall'area Fieristica. La superficie fondiaria, di 90.981 mq, allo stato attuale è in parte edificata dalla vecchia struttura della "Ceì", da tempo dismessa ed in precarie condizioni (edificio, piazzale e parcheggio retrostante) ed in parte risulta incolta con la presenza di una folta vegetazione (arbusti, alberi, ecc.);

che quest'area, proprio per la sua collocazione, può svolgere una funzione di cerniera e di motore di un progetto più ampio di riqualificazione urbana che coinvolga funzioni strategiche per la città come quelle fieristico - congressuali, di ricerca sviluppo e istituzionali, andando a definire, assieme alle importanti aree limitrofe, un contesto urbano pregiato;

che per quanto riguarda la distribuzione delle funzioni da insediare è previsto un rafforzamento del fronte verso il sistema fieristico attraverso l'insediamento di funzioni commerciali, direzionali e ricettive in modo da connettersi con lo sviluppo del sistema fiera mentre nella parte sud dell'area è previsto l'insediamento di attività artigianali e produttive.

L'area è stata suddivisa in dieci lotti, nove edificabili e uno definito dalla strada di distribuzione interna; i lotti sono suddivisi in gruppi: Gruppo A lotti 1 e 2; - destinazione d'uso: U3 4.1; Gruppo B lotti 3 e 4; - destinazione d'uso: U 3.1; Gruppo C lotto 5; - destinazione d'uso: U2.1- U3.13 - U3.14 - U3.2 - U3.6 - U3.9 - Gruppo D lotti dal 6 al 9; - destinazione d'uso: U3.5 U3.7 U4.1; con una superficie territoriale prevista pari a mq. 90.981; viabilità pubblica da cedere mq. 12.983; marciapiedi da asservire mq. 2.671; aree a verde attrezzato mq. 13.524 e aree a verde di corredo di mq. 2.557 entrambe da asservire all'uso pubblico; parcheggi da asservire all'uso pubblico 9.019;

che la viabilità carrabile interna al piano ha un andamento prevalente est-ovest mentre quella di collegamento nord-sud è destinata agli attraversamenti ciclo-pedonali. Il progetto prevede di collegare l'area oggetto d'intervento alla viabilità pubblica esistente tramite la realizzazione di una rotonda posta all'intersezione con la via Bologna oltre che un innesto diretto con la via Messidoro vietato al transito pesante. Il progetto prevede inoltre una nuova viabilità di raccordo con l'area della "Fiera", collegamento fondamentale e funzionale all'intervento in quanto, individua una soluzione viabile alternativa al fine di servire l'area della piattaforma logistica da nord agganciandola alla via della Fiera e alla via Bologna senza passare per via Messidoro. Tale infrastruttura, da risposta ai contenuti del PRG e PSC vigenti, entrambi orientati a diminuire e razionalizzare i flussi di traffico sulla via Bologna e sulla via Messidoro. Una volta realizzato questo raccordo il previsto innesto diretto su via Messidoro dovrà essere "chiuso" al traffico;

che le quote di standard, da asservire all'uso pubblico, come indicato e graficizzato nella tav. 5, soddisfano le quantità previste dal combinato disposto delle norme del PRG vigente e delle norme regionali di urbanistica commerciale (Delibera C.R. 1253/99);

che con PG. 79414 del 24.09.2009 è stato presentato, dagli abitanti di via Messidoro, un esposto in merito al piano di che trattasi;

che con nota del 2 marzo 2010 è stata trasmessa all'UOPC Geologico e Protezione Civile, per l'espressione del parere di competenza ai sensi e dell'art. 5 L.R. 19/2008 (rischio sismico);

che la Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio, nella seduta del 25 marzo 2010 ha preso visione del Piano particolareggiato in oggetto con le seguenti prescrizioni: *Premettendo che la viabilità proposta sulla sola via Bologna come disimpegno di carichi urbanistici previsti dall'intervento, aggrava una situazione già critica; si richiede alla proprietà un atto di richiesta di autorizzazione all'ente proprietario dell'area di realizzare il collegamento con la viabilità della fiera, da considerarsi come opera funzionale all'intervento. Si esprime parere favorevole all'organizzazione urbanistica. La Commissione si riserva di esprimersi sulla soluzione definitiva dopo il recepimento delle condizioni espresse dagli uffici nel corso dell'istruttoria;*

che l'U.O.P.C. Geologico e Protezione Civile della Provincia di Ferrara con nota Pec Prot. 34401/2010 acquisito con PG. 36592 del 20.04.2010, ha espresso parere positivo per quanto di competenza, con l'indicazione che *"nella progettazione e realizzazione dell'intervento dovranno comunque essere poste in atto le soluzioni tecniche, già concordate con gli Enti territorialmente competenti, tali da garantire la perfetta regimazione delle acque meteoriche e di scolo, e da evitare possibili interazioni negative tra le opere in progetto e le acque di falda";*

che i legali rappresentanti della Soc. Estense srl e della CoopSer scarl, con nota in data 01.07.2010 PG. 187515 del 22.07.2010, hanno richiesto alla Regione Emilia Romagna, Servizio Reti Infrastrutturali, Mobilità, Logistica e Trasporti, di valutare la proposta di realizzazione il collegamento tra le aree di proprietà facenti parte del Piano e la strada esistente a sud del complesso di "Ferrara Fiere" chiedendo al contempo le modalità e le procedure necessarie per la realizzazione dell'opera;

che il progetto, corredato di tutti gli elaborati tecnici ed ambientali inerenti, è stato depositato in libera visione al pubblico presso il Servizio Pianificazione e Progettazione, U.O. Piani Urbanistici Attuativi – Progettazione e Gestione per 30 giorni consecutivi a partire dal 26.07.2010;

che il relativo avviso di deposito è stato affisso per 30 giorni all'Albo Pretorio del Comune, nonché all'Albo della competente Circoscrizione territoriale ed è stato pubblicato nel sito informatico del Comune;

che di detto deposito è stata data comunicazione, in data 23.07.2010, ai firmatari dell'esposto PG. 79414 del 24.09.2009 presentato dagli abitanti di via Messidoro;

che nei trenta giorni di deposito e nei trenta successivi all'ultimo di deposito, è pervenuta Osservazione al Piano con PG. 74854 del 23.08.2010, presentata dagli abitanti residenti in via Messidoro, depositata agli atti, inglobando le problematiche già evidenziate nell'esposto PG. n. 79414 del 24.09.2009;

che con l'Osservazione di cui sopra vengono esposte problematiche riguardo a tre aspetti inerenti la viabilità, l'impatto ambientale ed il verde.

➤ 1) In merito alla viabilità, viene richiesto il rispetto degli impegni assunti durante l'incontro del 24/06/2003, definiti nella "Relazione conclusiva per la risoluzione dei problemi di traffico di via Messidoro" ed individuati in due fasi. In tale relazione, la seconda fase " *Prevede il collegamento e quindi il relativo traffico pesante tramite un nuovo asse viario che collegherà le attività esistenti e quelle future alla rotatoria della fiera con via Bologna , escludendo via messidoro dal traffico di detti insediamenti, al momento non è ipotizzabile il tempo di esecuzione, ma sarà compito dell'Amministrazione accorciare i tempi al massimo.* " evidenziando che le scelte del piano in oggetto al contrario "(...) *istituisce un' ulteriore uscita in fondo alla zona, riversando un crescente traffico di auto e di camion su via Messidoro e causando così ulteriori disagi ai residenti(...)*". Proponendo che "(...) *il traffico derivante dalle nuove attività dovrà (...) avere un unico accesso ed uscita su via Bologna, canalizzando anche il traffico esistente della Coopser, al fine di liberare via Messidoro dai problemi sopra descritti (...)*".

➤ 2) In merito all'Impatto Ambientale, viene contestata la distanza tra i due edifici di progetto prospicienti la via Messidoro e quelli residenziali sull'altro lato della stessa via, ritenendola non sufficiente a garantire il benessere acustico: "(...) *riteniamo che tale distanza non sia sufficiente, anche in base alle esperienze passate e ai disagi causati dalle attività già presenti. Ricordiamo infatti che lo stabilimento Coopser è stato costruito nelle immediate vicinanze delle abitazioni. Questo comporta per gli abitanti di via Messidoro un significativo inquinamento acustico causato dal transito dei mezzi pesanti, dalla mancanza di adeguate barriere fonoassorbenti che limitino il rumore delle celle frigorifere (...)*". Proponendo che "L'impatto ambientale delle nuove attività sulle residenze limitrofe dovrà essere il più possibile mitigato, mantenendo una maggiore distanza dei fabbricati da via Messidoro e riservando una zona intermedia nella quale accorpate gli standard di verde nella misura prevista dalla vigente normativa.

➤ 3) In merito al Verde, si contesta la previsione di conservare i " (...) *solì filari di pioppi cipressini e l'abbattimento, pur con sostituzione, delle altre alberature presenti, importanti per dimensioni e tipologia. Il problema della salvaguardia di questa significativa zona verde era già stato sollevato con le osservazioni alla variante specifica del piano regolatore del 1 settembre 2004 (...)*". Al riguardo viene citata ed allegata la risposta all'interpellanza del 21 gennaio 2005 sostenendo che l'entità dell'abbattimento previsto dal piano non rispetta le indicazioni dell'assessore provinciale; in particolare si ritiene che tale scelta non rispetti la "(...) *necessità di preservare le alberature di pregio presenti e di mitigare eventuali impatti ambientali sulle residenze limitrofe(...)*". Proponendo infine di "(...) *salvaguardare le importanti significative essenze arboree (carpini, aceri, lecci, tigli eccetera) sostituendo, nell'area prospiciente via Messidoro, le piante che non fosse eventualmente possibile mantenere*";

che in data 23.08.2010 è stata trasmessa copia del piano alla Giunta Comunale, ai sensi dell'art. 44 del vigente Regolamento del Decentramento, ai fini del successivo invio alla Circoscrizione 2;

che in data 13 settembre 2010 il Consiglio della Circoscrizione 2 - N.P. 4449 del 14.09.2010, ha espresso parere favorevole all'unanimità ai sensi dell'art.

41 comma 1 lettere c) del Regolamento del decentramento, raccomandando di tenere in forte considerazione le opinioni dei cittadini firmatari della nota del 23.08.2010, PG 74854;

che la Regione Emilia Romagna tramite funzionari del Servizio Reti Infrastrutturali e Mobilità, in risposta della nota del 1 luglio 2010, a firma dai legali rappresentanti delle Soc. Estense srl e CoopSer scarl, inerente la richiesta di realizzare il suddetto collegamento viario tra le aree oggetto del presente Piano e la strada esistente a sud del complesso di "Ferrara Fiere", ha comunicato verbalmente alla proprietà e all'U.O. scrivente la disponibilità ad esaminare tale richiesta, fermo restando che ciò sarebbe dovuto avvenire solo a seguito dell'alienazione dell'area e con le modalità previste dalla legge in materia, a cura del Servizio Patrimonio della stessa Regione;

che con nota pervenuta in data 28.10.2010 i legali rappresentanti della Soc. Estense srl e della CoopSer scarl, a seguito della comunicazione verbale di cui sopra esprimevano la volontà a concorrere alla realizzazione di detta strada secondo le modalità da concordarsi tra i proponenti e l'Amministrazione Comunale di Ferrara, una volta risolta positivamente la trattativa con la Regione Emilia Romagna;

che la Regione Emilia Romagna, non potendo essere presente con proprio delegato alla Conferenza Definitiva dei Servizi del 13.12.2010 indetta dall'U.O. Piani Urbanistici Attuativi, ha inviato in data 2 dicembre 2010 prot. 2010.030055 una nota, acquisita con PG 108975/10 in data 03.12.2010 dove comunicava la disponibilità ad esaminare la proposta della proprietà e dell'Amministrazione e si rendeva disponibile per un eventuale incontro, con il Servizio Patrimonio del Comune di Ferrara;

che l'Amministrazione Comunale, in data 21/12/2010 e in data 12.01.2011, ha preso contatti con i funzionari del Servizio Patrimonio della Regione Emilia Romagna, in qualità di ente proprietario come indicato nella nota PG. 2010.030055 del 2/12/2010 acquisita con PG 108975/10 in data 3 dicembre 2010;

che detti funzionari si sono resi disponibili a valutare tale proposta, riservandosi di comunicare le modalità, tempi e condizioni precisando che la definizione della trattativa avrebbe dovuto prevedere il trasferimento dell'area di cui trattasi al Comune di Ferrara escludendo la possibilità di realizzazione dell'opera su area di proprietà della Regione Emilia Romagna;

che in data 13 dicembre 2010 la Conferenza di Servizi conclusiva, durante la quale si sono acquisiti i seguenti pareri fermo restando che dovevano essere prodotte integrazioni da sottoporre all'attenzione di ARPA: Servizio Ambiente nota del 10.12.2010 PG. 70295/09; Servizio Sicurezza - Protezione civile nota del 23.02.2010 NP. 1211/10 del 01.03.2010; Hera nota tramite e-mail del 10/12/2010 e nota del 14.01.2011 Prot. 6422; Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara nota del 15.12.2010 Prot. 24157; ARPA nota prot. n. PGFE/2010/7560 del 10.12.2010; AUSL del 17.05.2011 prot. n. 36058; Ufficio Illuminazione Pubblica nota del 01.12.2010 PG. 109379 del 06.12.2010; Servizio Mobilità nota del 03.11.2010 NP 5864 del 09.11.2010; Unità Operativa Interventi Ordinari – Ufficio Verde nota del 23.08.2010 PG. 75771 del 26.08.2010; Enel – Enel-DIS-23/08/2010-0889604 acquisito con PG. 76324 del 30.08.2010; Servizio Infrastrutture ha espresso parere favorevole al Piano nell'ambito della Conferenza come da verbale della conferenza stessa;

che i lavori della conferenza hanno ritenuto fondamentale, per l'attuazione del presente piano, il collegamento viario con l'area della "fiera", rimandando le modalità di realizzazione della stessa a seguito della trattativa in corso tra il Servizio Patrimonio del Comune di Ferrara e quello della Regione;

che in data 13 dicembre 2010 è stata trasmessa alla Provincia di Ferrara – Servizio Politiche della Sostenibilità e Coop Internazionale, copia del piano particolareggiato in oggetto per l'espressione del parere di competenza ai sensi dell'art. 12 D.lgs. 4/2008 e s.m.i., con l'elenco dei soggetti competenti in materia ambientale;

che la Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio, nella seduta del 16 dicembre 2010 ha espresso "parere favorevole" al Piano particolareggiato in oggetto;

che a seguito di verifica delle integrazioni richieste in sede di Conferenza dei Servizi e consegnate in data 26.04.2011 ARPA con nota prot. n. PGFE/2011/2738 del 05.05.2011 esprimeva parere favorevole con prescrizioni;

che con nota del 17 maggio 2011 è stata trasmessa, alla Provincia di Ferrara al Settore Ambiente – P.O. Sviluppo Sostenibile, copia dei pareri dei soggetti competenti in materia ambientale, per l'espressione del parere di competenza ai sensi dell'art. 12 D.lgs. n. 4/2008;

che la Provincia di Ferrara – Settore Ambiente – PO Sviluppo Sostenibile, con determinazione del dirigente PG. 67326 del 25/08/2011 inviata con nota n. 16391/11 del 25/08/2011 – assunta al PG. n. 73115 del 26/08/2011, ha espresso la non assoggettabilità a procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) dello strumento di che trattasi con le seguenti prescrizioni:

- i cumuli di materiali presenti in sito vengano smaltiti in base alla caratterizzazione effettuata secondo la vigente normativa;
- venga posta particolare attenzione al problema della viabilità, al fine di migliorare complessivamente la circolazione sulle arterie esistenti e liberando in particolare Via Messidoro dal traffico pesante in ingresso ed uscita dalla Ditta Coopser;
- venga attentamente valutata la distanza dei fabbricati di progetto dai confini dell'area e dagli edifici residenziali più prossimi, al fine di evitare eventuali disturbi dovuti ad attività rumorose che dovessero insediarsi;
- vengano effettuate campagne di misurazioni fonometriche, da effettuarsi in condizione di regime degli impianti al fine di accertare l'effettivo rispetto dei limiti di legge, programmando e realizzando se necessario interventi di bonifiche acustiche;
- vengano preservate tutte le alberature di pregio esistenti sul lotto, prevedendone eventualmente lo spostamento nelle aree a futura destinazione;

Considerato

che relativamente al parere espresso dalla Provincia di Ferrara si ritiene di controdedurre accogliendo le prescrizioni della P.O. Geologico e Protezione Civile della Provincia riportate nelle premesse e che qui si richiamano integralmente;

che relativamente al parere espresso dalla Provincia di Ferrara si ritiene di controdedurre accogliendo le prescrizioni della P.O. Sviluppo Sostenibile della Provincia riportate nelle premesse e che qui si richiamano integralmente;

che relativamente all'opposizione al Piano PG. 74854 del 23.08.2010, i cui contenuti sono stati esplicitati nelle premesse, si ritiene di controdedurre ritenendo superate le richieste e le problematiche di cui ai punti 1, 2 e rigettando quanto contenuto al punto 3 per le motivazioni sottoriportate:

➤ in merito al punto 1) Viabilità, le richieste formulate sono già state pienamente soddisfatte dalle scelte progettuali, da quanto disposto dalle NTA del piano stesso oltre che disciplinate nel parere espresso dal Servizio Mobilità nota del 03.11.2010 NP 5864 del 09.11.2010 e con determinazione del dirigente PO Sviluppo Sostenibile – Settore Ambiente – della Provincia di Ferrara con PG. 67326 del 25/08/2011 inviata con nota n. 16391/11 del 25/08/2011 – assunta al PG. n. 73115 del 26/08/2011;

➤ in merito al punto 2) Impatto Ambientale, il controllo sull'inquinamento acustico ed eventuali opere di mitigazione è disciplinato nei pareri di ARPA prot. n. PGFE/2010/7560 del 10.12.2010 e del Servizio Ambiente del Comune di Ferrara nota PG. 70295/09 del 10.12.2010 oltre che nel parere espresso con determinazione del dirigente PO Sviluppo Sostenibile già richiamata per il precedente punto 1);

➤ in merito al punto 3) Verde, il controllo delle alberature esistenti, comprese quelle di pregio è disciplinato nel parere del Servizio Verde del Comune di Ferrara, acquisito con PG. 75771 del 26/08/2010 oltre che nel parere espresso con determinazione del dirigente PO Sviluppo Sostenibile già richiamata per il precedente punto 1). Si precisa inoltre che la risposta dell'assessore provinciale sopra menzionata e di seguito riportata integralmente nel passaggio interessato ipotizza opere di mitigazione di eventuali impatti ambientali sulle residenze limitrofe non indicando come soluzione prevista il mantenimento della vegetazione presente nell'area incolta prospiciente via Messidoro: *“La restante porzione, corrispondente alla sede dell'ex CEI, è svincolata dall'uso pubblico, ipotizzando una compresenza, insieme alle attività espositive, convegnistiche e direzionali pubbliche, che tenga conto della necessità di preservare le alberature di pregio presenti e di mitigare eventuali impatti ambientali sulle residenze limitrofe”*. Il presente piano, prevedendo il mantenimento di tutte le alberature di “pregio”, oltre che il filare di pioppi cipressini all'interno di una fascia verde che funge da separazione con la via Messidoro congiuntamente alle prescrizioni sull'impatto ambientale derivante dall'inquinamento acustico, di cui al punto precedente, è stato complessivamente valutato nel suo contesto urbano territoriale e paesaggistico con determinazione positiva come si evince da quanto riportato meglio nelle premesse. Si precisa inoltre che le quote di standard a verde, dovute in base agli usi, sono state localizzate in corrispondenza dei filari esistenti a protezione dell'apparato radicale degli stessi ed in considerazione del fatto che questi alberi fanno parte della rete ecologica. Per gli alberi da abbattere ne è stata prevista la sostituzione nelle aree di progetto per quanto possibile e per il quantitativo rimanente all'interno di aree comunale da individuarsi dall'Amministrazione a seguito della relativa denuncia di abbattimento.

che relativamente al parere espresso dalla Circostrizione 2 in data 13 settembre 2010 N.P. 4449/10 si ritiene di controdedurre ritenendo superata la raccomandazione riportata nelle premesse, per quanto sopra controdedotto;

che con nota assunta con PG n. 107642 del 18 dicembre 2011 la Regione Emilia Romagna, in qualità di ente proprietario, ha comunicato le condizioni

sostanziali della contrattazione condividendo l'importo da applicarsi all'area oggetto di cessione e quantificato in €/mq. 40,00 per un totale complessivo di € 84.520,00 (salvo conguaglio in sede di frazionamento) come di seguito specificato:

Superficie mq. 2.113,00 (da definire tramite frazionamento).

Per le zone F della zona "Chiesuol del fosso" è previsto un valore unitario di €/mq 40,00.

Valore area = mq. 2.113 x €/mq. 40,00.

che con nota in data 10.01.2012 PG 70295/09 sono state comunicate ai soggetti proponenti le condizioni e le modalità dell'acquisizione dell'area di proprietà della R.E.R. da adibire a viabilità, precisamente:

- presentazione di fideiussione bancaria o di primaria assicurazione prima della sottoscrizione della Convenzione del presente piano a garanzia dell'obbligazione nei confronti del Comune per l'acquisto dell'area di proprietà della RER e per l'assunzione delle spese complessive inerenti e conseguenti il suddetto acquisto, per un importo di € 90.000,00 (salvo eventuale conguaglio in fase di stipula);
- frazionamento dell'area, a cura e spese dei soggetti attuatori, da effettuarsi entro mesi tre dalla sottoscrizione della convenzione e conseguente determinazione del valore definitivo dell'area;
- consegna di una copia del frazionamento con visto dell'Agenzia del Territorio alla Regione Emilia Romagna ai fini della predisposizione della determina di alienazione;
- quantificazione delle spese complessive inerenti e conseguenti l'atto di compravendita da porre a carico dei soggetti attuatori i quali dovranno versare tale somma presso la tesoreria Comunale e conseguente svincolo della fideiussione;
- determina del Servizio Patrimonio del Comune per l'acquisizione dell'area e contestuale incasso dell'importo determinato di cui al punto precedente entro 30 gg. dalla data di notifica agli interessati;
- comunicazione alla Regione del perfezionamento delle procedure preliminari e disponibilità alla stipula notarile tramite notaio di fiducia o se possibile tramite Segretario Generale;
- stipula notarile;
- rilascio di permesso di costruire per l'infrastruttura da realizzarsi sull'area di cui all'oggetto.

che con nota in data 15.03.2012 prot. n. 299 assunta al PG 20099 del 16.03.2012 la Soc. CoopSER ha comunicato di aver preso atto delle condizioni e delle modalità di cui alla nota in data 10.01.2012 PG 70295/09 e che per accordi intercorsi tra le società proponenti il Piano particolareggiato stesso, sarà la Soc. Estense srl ad adempiere all'impegno di far fronte alle spese complessive;

con la soc. Estense srl con nota in data 27.02.2012 prot. n. 4/2012 2 successiva di integrazione in data 15.03.2012 prot. n. 7/2012 assunta al PG 20101 del 16.03.2012, depositata agli atti, ha espresso il proprio assenso alle procedure di acquisizione da parte del Comune dell'area di proprietà della RER e ha comunicato di impegnarsi a corrispondere allo stesso, con le modalità meglio descritte nella nota in data 10.01.2012 PG 70295/09 l'importo di € 84.520,00 oltre alle spese inerenti e conseguenti a tale acquisto, anche per conto della Soc. COOPSER S.c.a.r.l.;

che in relazione ai disposti della delibera di Consiglio Regionale 849/98 e della delibera del Consiglio Comunale 18498/98 sono stati calcolati gli oneri di urbanizzazione secondaria secondo le tabelle parametriche di cui alle citate delibere regionali, precisando che nulla è dovuto per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria in quanto l'esecuzione è a totale carico dei soggetti attuatori;

che prima della sottoscrizione della convenzione deve essere corrisposto all'Amministrazione il 30% dell'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione che per il presente piano corrisponde a 397.843,80 € determinati ai sensi della succitata delibera consigliare;

che le società ESTENSE s.r.l. e COOPSER S.c.a.r.l., hanno richiesto con nota P.G. 27274 del 12 aprile 2012, successivamente integrata in data 18 aprile 2012, di rateizzare tale importo in 4 rate da € 99.460,95 ciascuna, la prima delle quali da versarsi al momento della sottoscrizione della convenzione e le successive da versarsi ogni sei mesi, garantendo le successive rate da polizza fideiussoria o garanzia bancaria; adducendo motivazioni strettamente legate all'attuale crisi economica;

che la Giunta Comunale, con proprio indirizzo del 2 maggio 2012 ha ritenuto ammissibile tale richiesta precisando che:

1) il pagamento dovrà essere effettuato in 4 rate di € 99.460,95 ciascuna, la prima delle quali da versarsi prima della sottoscrizione della convenzione disciplinante il Piano; le successive rate oltre agli interessi legali, da versarsi ogni sei mesi (dalla data di convenzionamento), dovranno essere opportunamente garantite da polizza fideiussoria o garanzia bancaria;

2) all'atto della stipula della convenzione dovrà essere presentata fideiussione bancaria o di primaria compagnia assicurativa per un importo di € 298.382,85 (€ 397.843,80 importo totale - € 99.460,95 importo prima rata). La fideiussione dovrà garantire anche gli interessi legali per ritardato pagamento da parte del contraente e dovrà essere prestata in base al modello specifico da predisporre a cura dell'Amministrazione Comunale, ove il garante è tenuto a rinunciare al beneficio di preventiva escussione, nonché a effettuare il pagamento di quanto dovuto a semplice richiesta della stessa Amministrazione, senza poter opporre eccezioni riferibili alla validità dell'obbligazione.

3) il mancato pagamento anche di una sola rata successiva alla prima, farà venire meno il beneficio della dilazione del pagamento, legittimando l'Amministrazione Comunale a escutere la garanzia per l'intero debito residuo. Qualora l'Amministrazione rilevi l'omesso o insufficiente pagamento anche di una sola rata, notificherà al fideiussore un invito a versare l'intero importo ancora dovuto, previo ricalcolo degli interessi, entro trenta giorni dalla data di ricezione dell'invito medesimo;

che con nota congiunta in data 04.05.2012 prot. n. 6/2012 assunta al PG 33519 del 08.05.2012 le Soc. Estense srl e COOPSER S.c.a.r.l. hanno comunicato che le stesse società proponenti il Piano Particolareggiato, in data 12.03.2012 hanno sottoscritto una scrittura privata in virtù della quale *“le spese e gli oneri necessari per il percorso di approvazione del Piano e per l'eventuale realizzazione delle opere di urbanizzazione saranno interamente anticipate dalla Soc. Estense srl, anche per la quota relativa alla COOPSER S.c.a.r.l.”*, affinché tale accordo sia tenuto in debita considerazione ed inserito nella convenzione che le proponenti sottoscriveranno con il Comune di Ferrara;

che la legge 22 dicembre 2011 n. 214 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, recante disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici) entrata in vigore il 28.12.2011, prevede che nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati, nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 16 comma 7 del DPR 380/2001, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, siano a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163;

che con deliberazione della Giunta Comunale PG 7725 del 07.02.2012 si è preso atto delle indicazioni applicative contenute nella delibera G.R. n. 1281/2011 del 12.09.2011, in merito alle disposizioni di cui all'articolo 5 del decreto legge 70/2011, convertito con modificazioni dalla legge 106/2011, riguardo la competenza della Giunta comunale per l'approvazione dei piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale vigente;

che con delibera di C.C. PG n. 17746/2012 sono state approvate modifiche ed integrazioni al Piano Alienazioni e delle valorizzazioni Immobiliari e conseguente variazione al Bilancio di Previsione 2012 e Pluriennale 2012-2014;

che con la succitata delibera consigliare è stato autorizzato l'acquisto dell'area censita al Fg 226 mapp. 33/parte, zona Ferrara Fiere e che la somma per l'acquisto, per un importo determinato in € 84.520,00, verrà reso disponibile, come da dichiarazione PG 20101/12 del 16.03.2012. da parte dei soggetti proponenti il Piano Particolareggiato;

che necessita ora procedere alla approvazione del piano particolareggiato di che trattasi, ai sensi dell'art.25 della L.R. n. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni, unitamente allo schema di convenzione da stipularsi con la proprietà, contenente tutti gli elementi di cui al 2^a comma dell'art.22 della legge regionale medesima;

che, ai fini dell'attuazione del piano particolareggiato in questione, i soggetti attuatori dovranno presentare i progetti definitivi delle opere di urbanizzazione che, una volta ottenuti i pareri favorevoli degli uffici ed Enti competenti, saranno oggetto di specifico permesso, da rilasciarsi in conformità al presente piano, o di altri atti previsti da eventuali norme sopraggiunte.

che il piano è conforme agli strumenti urbanistici vigenti;

VISTA la L.R. 7/12/1978 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTA la L.R. 8/11/1988 n. 46 e successive modifiche e integrazioni;

VISTA la L.R. 24/3/2000 n. 20 e successive modifiche e integrazioni ;

VISTA la L.R. 31 del 25/11/2002 e successive modifiche e integrazioni ;

VISTO l'art 12 del D.Lgs. 4/2008;

VISTE le N.T.A. del P.R.G. vigente;

VISTI gli atti;

VISTI i pareri degli Enti, Aziende e Servizi competenti, ed il verbale della conferenza di servizi conclusiva del 13.12.2010, allegati al presente provvedimento a formarne parte integrante e sostanziale;

VISTI i pareri favorevoli espressi dal Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale proponente in ordine alla regolarità tecnica e dal Responsabile di Ragioneria in ordine alla regolarità contabile (art. 49 D.Lgs.267/2000);

Con il voto favorevole di tutti i presenti;

DELIBERA

di dare atto del parere favorevole e della decisione di non assoggettabilità a VAS, espressi dalla Provincia con Determina del Dirigente PG. 67326 del 25/08/2011;

di dare atto altresì che detta decisione verrà resa nota al pubblico mediante pubblicazione sul sito Web del Comune;

di recepire le indicazioni contenute, nel parere della Provincia di Ferrara - U.O.P.C. Geologico e Protezione Civile - come controdedotto nel "Considerato" in parte narrativa e che qui si richiamano integralmente;

di recepire le indicazioni contenute, nel parere della Provincia di Ferrara – P.O. Sviluppo Sostenibile - come controdedotto nel "Considerato" in parte narrativa e che qui si richiamano integralmente;

di ritenere superate le richieste e le problematiche avanzate con l'osservazione al Piano PG. 74854 del 23.08.2010 di cui ai punti 1, 2 e rigettare quanto contenuto al punto 3 come controdedotto nel "Considerato" e che qui si richiamano integralmente;

di ritenere superata la raccomandazione espressa nel parere espresso dalla Circoscrizione 2 in data 13 settembre 2010 N.P. 4449/10 come controdedotto nel "Considerato" e che qui si richiama integralmente;

di approvare il piano particolareggiato di che trattasi, in conformità agli elaborati di seguito elencati:

- A Relazione Tecnica;
- B Relazione generale opere di urbanizzazione;
- C Relazione aspetti energetici;
- D Norme Tecniche di attuazione;
- E Piano programma degli interventi;
- F documentazione fotografica;
- G Rapporto preliminare ambientale per assoggettabilità alla V.A.S;
- G Rapporto preliminare ambientale per assoggettabilità alla V.A.S – allegato 1: parere Servizio Mobilità – Comune di Ferrara;
- G Rapporto preliminare ambientale per assoggettabilità alla V.A.S – impatto atmosferico dovuto al traffico;

- G1 Rapporto preliminare ambientale per assoggettabilità alla V.A.S – indagine ambientale integrativa;
- G2 Rapporto preliminare ambientale per assoggettabilità alla V.A.S – operazioni di bonifica e rimozione di un serbatoio interrato;
- Valutazione previsionale di impatto acustico;
- Documentazione previsionale di Clima acustico - integrazioni ARPA. prot. PG/FE/2010/4709 del 30/07/2010;
- I Relazione geologica;
- I.1 integrazione relazione geologica stima cedimenti post-sismici;
- L Documento integrativo dell'Istanza Prot. Gen.70295 del 14/08/09;
- Analisi della vegetazione esistente all'interno dell'area ex CEI – Ferrara;
- M Relazione generale preliminare impianto di pubblica illuminazione;
- N Appendice alla relazione ambientale: valutazioni integrative sulla fattibilità della vasca di laminazione in sotterraneo;
- O Integrazione alla relazione generale delle OO.UU. - aspetti progettuali della cassa di laminazione;
- Tav. 1 Stato di fatto: planimetria di inquadramento generale
- Tav. 2 Stato di fatto: rilievo
- Tav. 3 Progetto: planimetria generale di inquadramento
- Tav. 4 Progetto: fasi di attuazione
- Tav. 5 Progetto: destinazioni d'uso - dati urbanistici – schemi delle sezioni stradali
- Tav. 6 Progetto: aree pubbliche – elementi vincolanti – profili ed altezze massime
- Tav. 7 Progetto: viste assonometriche e prospettiche
- Tav. U1 Progetto: schema indicativo rete unifilare dorsali elettriche
- Tav. U2 Progetto: schema indicativo rete unifilare impianto acque bianche
- Tav. U5 Progetto: schema indicativo profili longitudinali acque bianche
- Tav. U6 Progetto: schema indicativo rete unifilare impianto acque nere
- Tav. U7 Progetto: schema indicativo profili longitudinali acque nere
- Tav. U8 Progetto: schema indicativo rete unifilare impianto di pubblica illuminazione
- Tav. U9 Progetto: schema indicativo rete unifilare impianto adduzione idrica
- Tav. U10 Progetto: schema indicativo rete unifilare impianto gas
- Tav. U11 Progetto: schema indicativo rete unifilare delle linee telefoniche
- Tav. U12 Progetto: schema indicativo vasca di accumulo pianta e sezioni

di dare atto che i soggetti attuatori dovranno presentare fideiussione bancaria o di primaria assicurazione prima della sottoscrizione della Convenzione attuativa del presente piano a garanzia dell'obbligazione nei confronti del Comune per l'acquisto dell'area di proprietà della RER e per l'assunzione delle spese complessive inerenti e conseguenti il suddetto acquisto, per un importo di € 90.000,00, salvo eventuale conguaglio in fase di stipula;

di dare atto che a seguito di un accordo tra i soggetti proponenti, la soc. Estense srl si è impegnata a corrispondere al Comune di Ferrara, con le modalità stabilite dal Comune stesso, l'importo di € 84.520,00 oltre alle spese inerenti e conseguenti all'acquisto dell'area di proprietà regionale, anche per conto della Soc. COOPSER S.c.a.r.l., come da comunicazioni descritte nelle premesse, depositate agli atti;

di dare atto altresì che a seguito di un accordo tra i soggetti proponenti, le spese e gli oneri necessari ai fini dell'approvazione del Piano e per l'eventuale

realizzazione delle opere di urbanizzazione saranno interamente anticipate dalla Soc. Estense srl, anche per la quota relativa alla COOPSER S.c.a.r.l., e che tale accordo verrà inserito nello schema di convenzione da approvarsi con il presente provvedimento;

di dare atto che il presente piano attuativo non possiede le caratteristiche di cui all'art. 9 comma 1 della L.R. 25/11/2002 n. 31 e s.m.i.;

di approvare il sotto riportato schema di convenzione da stipularsi in esecuzione del presente provvedimento e regolante i rapporti tra il Comune ed operatori privati, ai sensi degli artt. 22 e 25 della Legge Regionale 7/12/1978 n. 47 e successive modifiche:

SCHEMA DI CONVENZIONE

ARTICOLO 1

I soggetti attuatori si obbligano per loro e per i gli aventi causa a qualsiasi titolo verso il Comune di Ferrara, a realizzare il Piano particolareggiato di iniziativa privata di cui in premessa, al fine di realizzare un intervento edilizio a prevalente destinazione commerciale, direzionale, ricettiva e artigianale (fermo restando che possono essere insediati anche gli altri usi ammessi dalle NTA per le sottozone oggetto d'intervento) sull'area di terreno di proprietà dei medesimi della superficie catastale di mq in Ferrara, contraddistinta al NCT del Comune di Ferrara al Foglio mappali (area di proprietà), parte al Foglio mappali(area di proprietà Comune di Ferrara) e, parte censita al Foglio mappali di proprietà della Regione Emilia Romagna.

- a nord con ragioni...
- a sud con ragioni....
- a ovest con ragioni....
- a est con ragioni.....

ARTICOLO 2

L'area di proprietà regionale censita al Fg 226 mapp. 33/parte (quantificata in mq. 2.113, salvo rettifica in fase di frazionamento), adiacente la zona Ferrara Fiere compresa nel perimetro del presente Piano Particolareggiato, è oggetto di trattativa di vendita con il Comune e che la R.E.R. al riguardo, con nota assunta con PG n. 107642 del 18 dicembre 2011 ha comunicato le condizioni sostanziali della contrattazione condividendo l'importo da applicarsi all'area oggetto di cessione e quantificato in €/mq. 40,00, per un totale complessivo di € 84.520,00, salvo conguaglio in sede di frazionamento.

Le parti danno atto che la fideiussione emessa da.....in data a favore del Comune di Ferrara per un importo di € 90.000,00 a garanzia dell'assunzione da parte dei soggetti attuatori, delle spese complessive inerenti e conseguenti il suddetto acquisto, è stata depositata prima d'ora.

Le parti danno atto altresì che, dovranno essere rispettate le seguenti condizioni:

- frazionamento dell'area, a cura e spese dei soggetti attuatori, da effettuarsi entro mesi tre dalla sottoscrizione della convenzione e conseguente determinazione del valore definitivo dell'area;

- consegna di una copia del frazionamento con visto dell'Agazia del Territorio alla Regione Emilia Romagna ai fini della predisposizione della determina di alienazione;
- quantificazione delle spese complessive inerenti e conseguenti l'atto di compravendita da porre a carico dei soggetti attuatori i quali dovranno versare tale somma presso la tesoreria Comunale e conseguente svincolo della fideiussione;
- assunzione di determina del Servizio Patrimonio del Comune per l'acquisizione dell'area e contestuale incasso dell'importo determinato di cui al punto precedente entro 30 gg. dalla data di notifica agli interessati;
- comunicazione alla Regione del perfezionamento delle procedure preliminari e disponibilità alla stipula notarile tramite notaio di fiducia;
- stipula notarile;
- rilascio di permesso di costruire per l'infrastruttura da realizzarsi sull'area di cui all'oggetto.

A seguito di un accordo tra i soggetti attuatori, la soc. Estense srl si è impegnata a corrispondere al Comune di Ferrara, con le modalità stabilite nel presente articolo, l'importo di € 84.520,00 oltre alle spese inerenti e conseguenti all'acquisto dell'area di proprietà regionale, anche per conto della Soc. COOPSER S.c.a.r.l., come da manifestazioni di volontà espresse con nota in data 15.03.2012 prot. n. 299 assunta al PG 20099 del 16.03.2012 e con nota in data 27.02.2012 prot. n. 4/2012 2 successiva di integrazione in data 15.03.2012 prot. n. 7/2012 assunta al PG 20101 del 16.03.2012, depositate agli atti;

ARTICOLO 3

Il Piano particolareggiato di iniziativa privata verrà realizzato sulla base, ed in piena ed esatta conformità, dei relativi elaborati tecnici ed amministrativi approvati con delibera di Consiglio Comunale P.G..... del.....parte dei quali, elencati in seguito, si allegano alla presente convenzione perché ne facciano parte integrante e sostanziale ad ogni effetto:

- A Relazione Tecnica;
- B Relazione generale opere di urbanizzazione;
- D Norme Tecniche di attuazione;
- E Piano programma degli interventi;
- F documentazione fotografica;
- G Rapporto preliminare ambientale per assoggettabilità alla V.A.S;
- G Rapporto preliminare ambientale per assoggettabilità alla V.A.S – allegato 1: parere Servizio Mobilità – Comune di Ferrara;
- G Rapporto preliminare ambientale per assoggettabilità alla V.A.S – impatto atmosferico dovuto al traffico;
- G1 Rapporto preliminare ambientale per assoggettabilità alla V.A.S – indagine ambientale integrativa;
- G2 Rapporto preliminare ambientale per assoggettabilità alla V.A.S – operazioni di bonifica e rimozione di un serbatoio interrato;
- N Appendice alla relazione ambientale: valutazioni integrative sulla fattibilità della vasca di laminazione in sotterraneo;
- O Integrazione alla relazione generale delle OO.UU. - aspetti progettuali della cassa di laminazione;
- Tav. 1 Stato di fatto: planimetria di inquadramento generale
- Tav. 2 Stato di fatto: rilievo
- Tav. 3 Progetto: planimetria generale di inquadramento

- Tav. 5 Progetto: destinazioni d'uso - dati urbanistici – schemi delle sezioni stradali
- Tav. 6 Progetto: aree pubbliche – elementi vincolanti – profili ed altezze massime
- Tav. U1 Progetto: schema indicativo rete unifilare dorsali elettriche
- Tav. U2 Progetto: schema indicativo rete unifilare impianto acque bianche
- Tav. U5 Progetto: schema indicativo profili longitudinali acque bianche
- Tav. U6 Progetto: schema indicativo rete unifilare impianto acque nere
- Tav. U7 Progetto: schema indicativo profili longitudinali acque nere
- Tav. U8 Progetto: schema indicativo rete unifilare impianto di pubblica illuminazione
- Tav. U9 Progetto: schema indicativo rete unifilare impianto adduzione idrica
- Tav. U10 Progetto: schema indicativo rete unifilare impianto gas
- Tav. U11 Progetto: schema indicativo rete unifilare delle linee telefoniche
- Tav. U12 Progetto: schema indicativo vasca di accumulo piana e sezioni

ARTICOLO 4

I soggetti attuatori si obbligano per loro e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare le opere di urbanizzazione primaria comprese nel piano particolareggiato, allo scopo di conseguire le condizioni igienico sanitarie, di sicurezza, di viabilità e di decoro necessaria per l'insediamento delle attività previste dal piano. Tutte le opere, dovranno essere eseguite sulla base di progetti definitivi predisposti in conformità alle norme del D.Lgs n. 163/2006 e s.m.i., agli elaborati del piano particolareggiato di cui in premessa e nel rispetto delle prescrizioni tecniche in esso contenute.

I soggetti attuatori dovranno presentare i progetti definitivi ed esecutivi delle opere di urbanizzazione, in conformità a quanto prescritto dagli Enti, Aziende e Servizi nelle seguenti note allegate alla delibera di approvazione dello strumento urbanistico di che trattasi, facendone parte integrante e sostanziale: Verbale della conferenza dei servizi definitiva del 13 dicembre 2010; Servizio Ambiente nota del 10.12.2010 PG. 70295/09; Servizio Sicurezza - Protezione civile nota del 23.02.2010 NP. 1211/10 del 01.03.2010; Hera nota tramite e-mail del 10/12/2010 e nota del 14.01.2011 Prot. 6422; Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara nota del 15.12.2010 Prot. 24157; ARPA nota prot. n. PGFE/2011/2738 del 05.05.2011 e prot. n. PG/FE/2010/7560 del 10.12.2010; AUSL del 17.05.2011 prot. n. 36058; Ufficio Illuminazione Pubblica nota del 01.12.2010 PG. 109379 del 06.12.2010; Servizio Mobilità nota del 03.11.2010 NP 5864 del 09.11.2010; Unità Operativa Interventi Ordinari – Ufficio Verde nota del 23.08.2010 PG. 75771 del 26.08.2010; Enel –Enel-DIS-23/08/2010-0889604 acquisito con PG. 76324 del 30.08.2010; e una volta ottenuti i pareri favorevoli degli uffici ed Enti competenti, saranno oggetto di specifico permesso, da rilasciarsi in conformità al presente Piano.

In particolare, i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, compresa la rotatoria, posta su via Bologna, e la viabilità interna all'area della Fiera dovranno essere redatti in conformità a quanto prescritto all'art. 93, comma 5°, D.Lgs. n. 163/2006 e successive modifiche e integrazioni, del Regolamento di Esecuzione ed Attuazione emanato con DPR del 5.10.2010 n. 207, ed inoltre:

- TITOLO III - permesso per costruire del vigente Regolamento edilizio;
- Art.21 comma 2) punti 4) 5) 6) 8) 15) 26) eventualmente integrato del calcolo della fondazione stradale redatta da Geologo e/o Ingegnere geotecnico

rispettosa della norma UNI CNR 10006/2002; e punto 39) opere di urbanizzazione dalla lettera a) alla f);

- Legge 13/89 e succ. mod. ed integrazione per abbattimento barriere architettoniche e relativi elaborati tecnici;

- Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 5/11/2001 - S.O. della G.U. n. 3 del 04/01/2002;

Rispetto:

- dell'Art.25 D.Lgs.285/92 Codice della Strada e Art.66 comma 3 del D.P.R.495/92 Regolamento di

esecuzione e attuazione del C.d.S., per servizi interrati, anche gli elaborati tecnici da sottoporre alle aziende dovranno essere redatti nel rispetto di quanto sopra citato;

- dell'Art.25 D.Lgs.285/92 Codice della Strada e Art.68 del D.P.R.495/92 Regolamento di esecuzione e attuazione del C.d.S., per le piazzole RSU previste;

- dell'Art.42 del D.Lgs.285/92 e Art.179 del DPR 495/92, per gli attraversamenti pedonali rialzati, eventualmente previsti dal Servizio Mobilità e Traffico;

- Norma CEI 64-7, sez. 6;

Eventuali sopraggiunte disposizioni legislative.

Qualora, il progettista e/o il titolare richiedente il "Permesso di costruire" intenda presentare anche il computo metrico estimativo dal quale desumere il costo presunto delle opere, per la costituzione a favore del Comune di Ferrara, a garanzia della perfetta esecuzione delle opere, fidejussione (bancaria o assicurativa e, in quest'ultimo caso, con primaria compagnia) per un importo pari al 70% del costo presunto delle opere medesime più IVA, ai sensi di legge, il computo metrico dovrà essere redatto con prezzi in uso presso il Settore Opere Pubbliche - e/o in alternativa da computo metrico estimativo redatto dal progettista, corredato da elenco prezzi unitari ed analisi dei prezzi.

I soggetti attuatori si impegnano ad eseguire o aggiudicare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione del Piano Particolareggiato nel rispetto di quanto disposto dalla L. 214 del 22/12/2011, D.Lgs.163 del 12/04/2006 e s.m.i., nonché del Regolamento di Esecuzione ed Attuazione emanato con DPR del 5.10.2010 n. 207.

Qualora si abbia necessità di occupare od utilizzare l'opera o il lavoro realizzato, ovvero parte dell'opera o del lavoro, prima che intervenga l'emissione del certificato di collaudo provvisorio, si potrà procedere alla presa in consegna anticipata ai sensi dell'art. 230 dello stesso Regolamento di Esecuzione ed Attuazione.

Le opere dovranno essere eseguite nel rispetto delle norme tecniche vigenti al momento del rilascio del Permesso di costruire. Qualora le opere di urbanizzazione non fossero completate entro il triennio di validità del Permesso, le opere dovranno essere conformi alla normativa tecnica vigente al momento del collaudo. In tale sede gli Uffici richiederanno l'adeguamento delle opere alle eventuali norme sopravvenute nel frattempo.

La piantumazione delle aree a verde pubblico deve essere realizzata ed ultimata almeno due anni prima del collaudo del verde al fine di garantire un buon attecchimento di tutte le essenze, diversamente le stesse non potranno essere prese in carico ed il relativo collaudo non potrà essere effettuato, fermo restando che la manutenzione finalizzata all'attecchimento per l'intero biennio è a carico dei soggetti attuatori.

I soggetti attuatori, con la sottoscrizione della presente convenzione, concedono sin d'ora, senza necessità di redigere ulteriori atti, per loro e per i

gli aventi causa a qualsiasi titolo, alle lottizzazioni e/o interventi edilizi che andranno a realizzarsi nelle aree limitrofe, l'accesso e l'allacciamento alle infrastrutture e alle reti di proprietà realizzate e/o in fase di realizzazione.

ARTICOLO 5.

I soggetti attuatori, con la sottoscrizione della presente Convenzione, assumono il ruolo di soggetti interessati come previsto dall'art. 242 comma 11 del D. Lgs.n.152 del 3 aprile 2006 e successive modifiche ed integrazioni e l'obbligo di eliminare tutte le eventuali situazioni di contaminazione dei suoli e delle acque, secondo quanto previsto dal medesimo decreto, in particolare dalla Parte IV, Titolo V, rubricato "Bonifica dei siti contaminati".

Per "situazioni indicative di contaminazione del sito" si intende la presenza di serbatoi, serbatoi interrati, vasche, zone di stoccaggio, pregresse demolizioni con produzione di materiale contenente amianto lasciato in loco, maceri colmati da materiali di dubbia provenienza o qualsiasi altra situazione sintomatica di pregresse attività produttive, su tutta la superficie interessata dal piano particolareggiato.

Unitamente alla richiesta di permesso di costruire o alla presentazione della DIA per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, i soggetti attuatori qualora non rilevino il superamento del livello delle concentrazioni soglia di contaminazione del sito ai sensi della Parte IV, Titolo V del

D. Lgs. n. 152/06, dovranno presentare un'apposita dichiarazione, conforme alla normativa in materia di autocertificazione, contenente l'attestazione di non aver accertato tale superamento.

Nell'ambito dell'istruttoria del permesso di costruire, l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere, anche su parere preventivo dell'ARPA, accertamenti ambientali specifici che determinano la sospensione del procedimento, per verificare se possa essere esclusa l'applicazione della Parte IV, Titolo V del D.Lgs n. 152/06, con oneri completamente a carico dei soggetti attuatori. In questo caso si dovranno campionare ed analizzare i terreni e le acque sotterranee ai fini della verifica del rispetto dei livelli delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) di cui al sopraccitato Decreto. Per questa fase, l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere che i campionamenti e le analisi siano effettuate in tutto o in parte in contraddittorio. Ove risulti, dalla valutazione della documentazione presentata e/o dalle analisi di cui al comma precedente, la presenza di una contaminazione o di una potenziale contaminazione, così come definita dalla Parte IV, Titolo V del D. Lgs. 152/06, i soggetti attuatori sottopongono il sito interessato alle necessarie misure di prevenzione, di messa in sicurezza, interventi di bonifica e ripristino ambientale secondo le procedure di cui all'art 242 e seguenti, del D. Lgs. n. 152/06, incluse le comunicazioni prescritte.

Sono integralmente a carico dei soggetti attuatori gli oneri relativi agli interventi previsti dal suddetto decreto, in quanto identificati come soggetti interessati

Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche nel caso in cui la situazione di superamento o di pericolo concreto ed attuale del superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione di cui al D. Lgs. n. 152/06 emerga, anche accidentalmente, durante l'esecuzione di lavori assentiti con permesso di costruire o realizzati in base a denuncia di inizio attività.

I soggetti attuatori sono obbligati ad osservare tutte le prescrizioni impartite dall'Amministrazione ai fini della messa in sicurezza d'emergenza e di tutte le altre attività necessarie al fine di contenere la contaminazione e/o di impedire l'aggravarsi della situazione di contaminazione riscontrata.

Resta comunque in facoltà dell'Amministrazione Comunale, anche nell'ambito delle proprie attività istituzionali di cui alla normativa sul diritto d'accesso

all'informazione ambientale, assicurare un'adeguata informazione in merito all'eventuale situazione di contaminazione del sito interessato.

Resta quindi pattuito che non saranno rilasciati permessi di costruire, o se rilasciati saranno annullati, qualora abbiano ad oggetto interventi che appaiano, rispettivamente alla data di presentazione della domanda o successivamente al rilascio dell'atto, incompatibili con gli interventi di messa in sicurezza, di bonifica e di ripristino ambientale del sito o comunque tali da provocare o aggravare la situazione di superamento o di pericolo concreto ed attuale di superamento della concentrazione soglia di contaminazione di cui al D.Lgs. n. 152/06. In tal caso, i titoli abilitativi si intendono rilasciati fatto salvo l'adempimento degli obblighi imposti dalla Parte IV, Titolo V del D. Lgs. n. 152/06.

L'inosservanza degli obblighi stabiliti dal presente articolo a carico dei soggetti attuatori comporterà la risoluzione della presente convenzione ai sensi dell'art. 9, fermo restando il permanere in capo ai soggetti attuatori degli obblighi di bonifica e ripristino ambientale del sito di cui ai commi precedenti.

Restano autonomamente a carico dei soggetti attuatori tutti gli obblighi derivanti dalla Parte IV, Titolo V del D. Lgs. n. 152/06.

ARTICOLO 6

I soggetti attuatori si obbligano per loro per gli aventi causa a qualsiasi titolo a cedere gratuitamente al Comune di Ferrara le aree destinate all'urbanizzazione così come le opere individuate nelle tavole di progetto, di cui al precedente art. 2 e in particolare:

strade mq. 12.983

I soggetti attuatori si obbligano inoltre per loro e per gli aventi causa a qualsiasi titolo ad asservire all'uso pubblico aree destinate all'urbanizzazione così come le opere individuate nelle tavole di progetto di cui all'art.2 e in particolare:

marciapiedi	mq.	2.671
parcheggi	mq	9.019
verde attrezzato	mq.	13.524
verde di corredo	mq.	2.557

Qualora lo standard pubblico fosse individuato nello spazio sovrastante una qualsiasi costruzione privata insistente nel sottosuolo (es. autorimesse interrato) i soggetti attuatori, dovranno obbligatoriamente asservire lo stesso all'uso pubblico, in luogo della cessione gratuita al Comune, con le relative opere di urbanizzazione, assumendo altresì a proprio carico l'onere della manutenzione ordinaria, straordinaria e di gestione dell'immobile su cui verrà costituita servitù di uso pubblico.

Le cessioni e gli asservimenti contemplati nel presente articolo dovranno avvenire prima del rilascio del permesso di costruire per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, i cui effetti traslativi saranno condizionati al rilascio del permesso stesso. Nell'atto di cessione/asservimento gli immobili dovranno risultare individuati e descritti con i corrispondenti dati catastali e con i catastini di frazionamento che andranno allegati agli atti medesimi.

Prima del rilascio del Permesso per la realizzazione delle opere di urbanizzazione non sarà possibile richiedere il titolo edilizio per la costruzione degli edifici previsti dal Piano particolareggiato.

Le aree oggetto di cessione oltre che le aree di proprietà comunale, di cui al presente articolo, alla data di inizio lavori delle stesse, si intendono concesse gratuitamente in detenzione ai soggetti attuatori per il tempo necessario

all'ultimazione delle opere stesse, senza necessità di redigere ulteriori atti. La detenzione cessa al momento della presa in carico dell'Amministrazione Comunale con provvedimento da adottarsi entro 6 (sei) mesi dall'avvenuto collaudo, sollevando l'Amministrazione stessa da ogni eventuale responsabilità per eventuali incidenti che dovessero verificarsi sino a che dette opere non verranno assunte in carico dall'Amministrazione Comunale. I soggetti attuatori si obbligano per loro e gli aventi causa, inoltre, a provvedere a propria cura e spese alla gestione, manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione ricevute in detenzione, fino a quando tali beni non saranno assunti in carico dall'Amministrazione Comunale con il succitato provvedimento. Da tale data gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria si intenderanno pertanto a carico dell'Amministrazione medesima.

ARTICOLO 7

I soggetti attuatori si obbligano per loro e per gli aventi causa a qualsiasi titolo ad iniziare i lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondo il programma riportato e graficizzato nella Tav. E – *Piano Programma degli interventi* di seguito specificato.

Le opere di urbanizzazione potranno essere realizzate per stralci funzionali con i seguenti tempi:

- il primo stralcio comprenderà i lotti dall'1 al 5;
- il secondo stralcio comprenderà i lotti dal 6 al 9;

Il permesso delle opere di urbanizzazione del II stralcio potrà essere rilasciato, dopo la posa delle reti infrastrutturali previste nel primo stralcio e la realizzazione del pacchetto stradale del tratto di strada di progetto dello stesso stralcio.

Qualora le opere di urbanizzazione non vengano ultimate entro il termine di tre anni dalla data di rilascio dei permessi dei singoli stralci, i relativi titoli abilitativi per la realizzazione degli edifici che verranno presentati/richiesti oltre tale termine, non avranno efficacia o non verranno rilasciati fino a collaudo avvenuto delle urbanizzazioni medesime. Tale condizione dovrà essere inserita negli atti di compravendita dei lotti edificabili. Qualora inoltre le opere di urbanizzazione non fossero completate entro i termini previsti dal progetto approvato, esse dovranno essere adeguate, a cura e spese dei soggetti attuatori, alle eventuali norme sopraggiunte.

Qualora in sede di rilascio di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione l'area di sedime della futura infrastruttura fosse già entrata a far parte del patrimonio comunale la sua realizzazione dovrà obbligatoriamente essere inserita nel primo stralcio funzionale di attuazione del piano stesso; diversamente entro sei mesi dall'avvenuta acquisizione della proprietà dell'area, da parte dell'Amministrazione Comunale, dovrà essere presentato un nuovo permesso di costruire inerente l'infrastruttura viaria anche disgiunto dal secondo stralcio. In caso di inottemperanza verranno previste sanzioni sull'attuazione del piano in merito ai permessi di costruire ancora non rilasciati.

Le opere di urbanizzazione dell'intero Piano, dovranno comunque essere ultimate entro 10 (dieci) anni dalla stipula della presente convenzione.

La data di inizio dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria deve essere comunicata dai soggetti attuatori al Comune di Ferrara - Settore Pianificazione Territoriale e Settore Opere Pubbliche nonché a tutte le Aziende erogatrici di servizi pubblici, per le verifiche di competenza.

A completamento delle opere di urbanizzazione primaria, sarà cura dei soggetti attuatori comunicare al Comune di Ferrara - Settore Pianificazione Territoriale e Settore Opere Pubbliche, l'avvenuta ultimazione.

L'apertura al traffico delle strade di lottizzazione potrà avvenire previo esito favorevole del collaudo e solo dopo l'emissione dell'apposita Ordinanza Sindacale.

Le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di gestione, necessarie per la buona conservazione delle aree asservite all'uso pubblico rimarrà a carico dei soggetti attuatori e i loro aventi causa; il Comune per dette aree non assume alcuna responsabilità per danni a persone e cose, che dovessero verificarsi sia nel corso dell'esecuzione delle opere che successivamente al collaudo e i soggetti attuatori terranno il Comune indenne da ogni onere relativo connesso ad eventuali pretese di terzi.

I soggetti attuatori assumono ogni responsabilità per danni a persone o cose derivanti eventualmente da fatto proprio, dei dipendenti e delle imprese appaltatrici e subappaltatrici e dei loro dipendenti, nella esecuzione dei lavori, tenendo perciò indenne il Comune da qualsiasi onere o spesa, presente o futura, da chiunque avanzata, in dipendenza diretta o indiretta della realizzazione delle opere stesse.

I soggetti attuatori sono tenuti all'osservanza delle vigenti norme generali, integrative e speciali per la prevenzione degli infortuni e per l'assicurazione del personale, obbligandosi a farle osservare anche dalle imprese appaltatrici e subappaltatrici.

Il Comune rimane completamente estraneo alle obbligazioni e rapporti tra i soggetti attuatori e i loro appaltatori, subappaltatori, fornitori e terzi in genere.

ARTICOLO 8

L'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art 108 del Regolamento Edilizio, nominerà il collaudatore in corso d'opera per le opere di urbanizzazione, successivamente alla comunicazione di inizio dei lavori delle opere medesime, sulla base di un elenco predisposto dall'Amministrazione stessa. I soggetti attuatori potranno motivatamente chiedere, entro trenta giorni dal ricevimento della relativa comunicazione, la sostituzione del collaudatore.

Tutte le spese per i collaudi delle opere di urbanizzazione, compresi gli onorari del collaudatore eseguite nel Piano in oggetto, sono a carico dei soggetti attuatori.

Il compenso per le prestazioni professionali è pattuito al momento del conferimento dell'incarico professionale ai sensi del legge 24.03.2012 n. 27 (conversione in legge con modifiche del D.L. 24.01.2012 n. 1 - disposizioni urgenti per la concorrenza, lo sviluppo e la competitività) ed eventuali norme sopraggiunte.

Il compenso del collaudatore verrà liquidato e pagato dal Comune; i corrispondenti importi, comprensivi degli oneri fiscali e previdenziali verranno versati dai soggetti attuatori al Comune entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta relativa.

ARTICOLO 9

I soggetti attuatori, a garanzia della perfetta esecuzione delle opere previste dal Piano, compresa la rotatoria posta su via Bologna oltre che quelli di collegamento carrabile con l'area della Fiera, costituiranno a favore del Comune di Ferrara, all'atto del rilascio del permesso per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, una fidejussione (bancaria o assicurativa e, in quest'ultimo caso, con primaria compagnia) per un importo pari al 70% del costo presunto delle opere medesime, da desumersi dal computo metrico allegato al relativo progetto definitivo e vistato dagli Enti, fermo restando che in caso di inosservanza degli obblighi di esecuzione delle opere e dei tempi di

realizzazione stabiliti nella presente convenzione e nel relativo permesso di costruire il Comune ha facoltà di escutere, attingendo da tale somma anche le spese di progettazione, direzione lavori e collaudo delle stesse e degli altri oneri accessori, necessarie per l'esecuzione delle opere stesse, in via sostitutiva.

L'Amministrazione Comunale si obbliga a svincolare la predetta garanzia entro tre mesi dal collaudo favorevole di tutte le opere, avvenuto con le modalità di cui sopra.

La fidejussione o polizza fideiussoria dovrà essere prestata con espressa esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore, ai sensi dell'art. 1944, comma 2°, del Codice Civile e con l'obbligo di versare la somma garantita a semplice richiesta dell'Amministrazione, senza alcuna riserva. In ogni caso, dovrà espressamente contenere il divieto di escludere o liberare, con accordi

separati, il fideiussore dal vincolo di solidarietà che lo lega al debitore garantito, per le obbligazioni derivanti dalla convenzione e per quelle ad esse accessorie o comunque inerenti.

La fidejussione potrà essere, previo collaudo delle parti eseguite ed espresso consenso del Comune, ridotta proporzionalmente ed in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione, tenendo conto dell'importo preventivato complessivo di realizzazione delle suddette opere e non di quello ridotto ai fini della garanzia, sempre subordinatamente al costo effettivo delle opere di urbanizzazione residue valutate in base all'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali.

I soggetti attuatori si obbligano ad integrare su semplice richiesta del Comune, il valore della fidejussione rispetto alle entità iniziali per mutamento dei costi o per utilizzo di parte della fidejussione a seguito di inadempienza.

Per l'inosservanza degli obblighi di esecuzione delle opere e dei tempi di realizzazione stabiliti nella presente convenzione e nel relativo permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, il Comune avrà il diritto di eseguire - in via surrogatoria - le opere non eseguite o eseguite in modo difforme dalle prescrizioni del progetto definitivo ed avrà il diritto di richiedere al fideiussore il pagamento, a proprio favore, dell'importo garantito nei limiti della spesa necessaria per l'esecuzione delle opere di cui sopra, maggiorato delle spese di progettazione, direzione lavori e collaudo delle stesse e degli altri oneri accessori. A tal fine e sin da ora, i soggetti attuatori autorizzano il Comune di Ferrara o l'impresa appaltatrice dei lavori ad immettersi nelle aree utili per l'esecuzione di tali opere.

Il fideiussore sarà obbligato a soddisfare l'obbligazione, effettuando il pagamento al Comune a semplice richiesta dello stesso e per l'importo occorrente per l'esecuzione delle opere nel tempo in cui tale esecuzione dovesse avvenire.

Qualora l'intervento surrogatorio del Comune dovesse essere di importo superiore alla somma garantita, i soggetti attuatori si impegnano al pagamento dell'eventuale differenza a richiesta del Comune.

ARTICOLO 10

Per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel progetto di lottizzazione e degli altri obblighi derivanti dalla presente convenzione, si avrà risoluzione della stessa comportante l'annullamento dei permessi di costruire.

ARTICOLO 11

In relazione ai disposti della Delibera Regionale n°849/98 e della Delibera Comunale n. 18498/98, gli Oneri di Urbanizzazione Secondaria sono calcolati

secondo le tabelle parametriche di cui alle citate delibere, precisando che nulla è dovuto per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria in quanto l'esecuzione è a totale carico del Lottizzatore.

Visto l'art. 1.5.1 e 1.5.2 delle citate delibere che assumono come parametro di riferimento in funzione delle relative destinazioni d'uso, la superficie utile netta o lorda ai sensi del D.M. 801/77, nonché la superficie massima consentita dichiarata agli atti, realizzabile sui singoli lotti, il computo degli oneri dovuti in ottemperanza alle disposizioni suddette, ammonta a complessivi € 1.326.146,00 così ripartiti:

Lotto n. 1 mq 5.350 (U3.4.1)	x €/mq 56.24 = €	300.884,00
Lotto n. 2 mq 5.350 (U3.4.1)	x €/mq 56.24 = €	300.884,00
Lotto n. 3 mq 3.600 (U3.1)	x €/mq 56.24 = €	202.464,00
Lotto n. 4 mq 3.600 (U3.1)	x €/mq 56.24 = €	202.464,00
Lotto n. 5 mq 3.000 (U3.6)	x €/mq 56.24 = €	168.720,00
mq 4.000 (U2.1)	x €/mq 5.78 = €	23.120,00
mq 1.500 (U3.2)	x €/mq 56.24 = €	84.360,00
Lotto n. 6 mq 3.500 (U4.1)	x €/mq 3.46 = €	12.110,00
Lotto n. 7 mq 3.000 (U4.1)	x €/mq 3.46 = €	10.380,00
Lotto n. 8 mq 3.000 (U4.1)	x €/mq 3.46 = €	10.380,00
Lotto n. 9 mq 3.000 (U4.1)	x €/mq 3.46 = €	10.380,00

€ 1.326.146,00

Le destinazioni d'uso del Lotto 5 sono state definite dalla proprietà con nota del 24/05/2011;

Nei lotti 6 – 7 – 8 e 9 poiché le destinazioni d'uso possibili sono U3.5, U3.7, e U4.1, i relativi oneri si sono determinati applicando la tariffa vigente dell'uso U4.1.

In fase di presentazione dei relativi permessi di costruire verranno verificate le destinazioni reali e applicati i relativi contributi;

In conformità alla delibera di Consiglio Comunale PG 18498/98 ai soggetti attuatori spetta il versamento della quota pari a € 397.843,80 (pari al 30% dell'importo complessivo). I valori da scomputare dal Contributo di Costruzione complessivo dovuto per la relativa edificazione, vengono così suddivisi:

Lotto n. 1 €	90.265,00
Lotto n. 2 €	90.265,00
Lotto n. 3 €	60.739,20
Lotto n. 4 €	60.739,20
Lotto n. 5 €	82.860,00
Lotto n. 6 €	3.633,00
Lotto n. 7 €	3.114,00
Lotto n. 8 €	3.114,00
Lotto n. 9 €	3.114,00

€ 397.843,80

Al momento della richiesta/deposito dei relativi titoli abilitativi per gli edifici, verranno determinati i contributi dovuti in funzione alla specifica destinazione d'uso ai quali verranno detratti gli importi di cui sopra.

A seguito di richiesta di parte la Giunta Comunale, con proprio indirizzo del 2 maggio 2012 ha determinato che l'anticipo del 30% (€ 397.843,80) sarà versato con le seguenti modalità:

1. il pagamento dovrà essere effettuato in 4 rate di € 99.460,95 ciascuna, la prima delle quali da versarsi prima della sottoscrizione della convenzione disciplinante il Piano; le successive rate oltre agli interessi legali, saranno versate nel modo seguente:

- II° rata di € 99.460,95 entro e non oltre mesi sei dalla data di convenzionamento;
- III° rata di € 99.460,95 i entro e non oltre mesi dodici dalla data di convenzionamento;
- IV° rata di € 99.460,95 entro e non oltre mesi diciotto dalla data di convenzionamento;

2. all'atto della stipula della convenzione dovrà essere presentata fideiussione bancaria o di primaria compagnia assicurativa per un importo di € 298.382,85 (€ 397.843,80 importo totale - € 99.460,95 importo prima rata). La fideiussione dovrà garantire anche gli interessi legali per ritardato pagamento da parte del contraente e dovrà essere prestata in base al modello specifico da predisporre a cura dell'Amministrazione Comunale, ove il garante è tenuto a rinunciare al beneficio di preventiva escussione, nonché a effettuare il pagamento di quanto dovuto a semplice richiesta della stessa Amministrazione, senza poter opporre eccezioni riferibili alla validità dell'obbligazione.

3. il mancato pagamento anche di una sola rata successiva alla prima, farà venire meno il beneficio della dilazione del pagamento, legittimando l'Amministrazione Comunale a escutere la garanzia per l'intero debito residuo. Qualora l'Amministrazione rilevi l'omesso o insufficiente pagamento anche di una sola rata, notificherà al fideiussore un invito a versare l'intero importo ancora dovuto, previo ricalcolo degli interessi, entro trenta giorni dalla data di ricezione dell'invito medesimo;

Con nota congiunta in data 04.05.2012 prot. n. 6/2012 assunta al PG 33519 del 08.05.2012 depositate agli atti dell'Amministrazione Comunale, e Soc. Estense srl e COOPSER S.c.a.r.l. hanno comunicato che le società proponenti il Piano Particolareggiato, in data 12.03.2012 hanno sottoscritto una scrittura privata in virtù della quale *“le spese e gli oneri necessari per il percorso di approvazione del Piano e per l'eventuale realizzazione delle opere di urbanizzazione saranno interamente anticipate dalla Soc. Estense srl, anche per la quota relativa alla COOPSER S.c.a.r.l.”*.

Le parti danno atto che la somma di € 99.460,95 è stata versata prima d'ora da presso la Tesoreria Comunale, come da ricevuta n°..... deled è stata emessa fideiussione da.....in data a favore del Comune di Ferrara per un importo di € 298.382,85 (€ 397.843,80 importo totale - € 99.460,95 importo prima rata) a garanzia delle successive tre (3) rate.

Si intende che i singoli permessi di costruire/titoli abilitativi non saranno soggetti alla determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione primaria, intendendosi tale onere già assolto con l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione.

Ogni altro onere derivante dalla LR. n. 31/2002 e successive modifiche ed integrazioni, graverà sui singoli titoli abilitativi per gli edifici.

I titoli abilitativi per la costruzione degli edifici previsti dal piano particolareggiato non potranno essere presentati prima del rilascio del permesso relativo alle opere di urbanizzazione che serve i lotti e della prestazione delle connesse garanzie finanziarie.

L'edificazione potrà essere concessa anche prima della completa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, fermo restando che i certificati di conformità edilizia ed agibilità non potranno comunque essere rilasciati fino a quando le costruzioni non siano dotate delle opere di urbanizzazione primaria indispensabili per assicurare le necessarie condizioni di vita ed il relativo accertamento è rimesso alla valutazione dell'Amministrazione Comunale.

L'edificazione prevista dal piano particolareggiato dovrà essere iniziata entro 1 anno dal rilascio dei singoli permessi e tutti gli edifici ultimati entro 10 anni dalla stipulazione della presente convenzione.

ARTICOLO 12

I soggetti attuatori si impegnano ad inserire negli atti di trasferimento dei lotti e nelle relative note di

trascrizione, le seguenti clausole: "L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Ferrara in data debitamente registrata e trascritta, accettando i relativi effetti formali e sostanziali. L'acquirente, in particolare, prende atto che i certificati di abitabilità non potranno essere rilasciati fino a quando le costruzioni cui si riferiscono non siano servite da regolare strada di accesso, impianto per lo smaltimento delle acque usate, rete idrica e rete di distribuzione di energia elettrica, regolarmente collaudate. L'acquirente si impegna ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione nonché ad inserire le clausole di cui al presente comma ed ai precedenti nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto".

Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.

ARTICOLO 13

La risoluzione di eventuali controversie tra le parti in ordine alla interpretazione ed esecuzione della presente convenzione, verrà demandata al Giudice Amministrativo.

ARTICOLO 14

Gli atti, e gli elaborati, i grafici, sottoscritti dalle parti, allegati o richiamati nella presente convenzione, ne faranno parte integrante e sostanziale.

ARTICOLO 15

Le spese tutte del presente atto e sue consequenziali, sono a carico dei soggetti attuatori i quali, per quanto riguarda le aree e le opere da cedere nei modi sopraindicati, dichiarano di volersi avvalere delle agevolazioni fiscali in materia.

ARTICOLO 16

Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione, si fa esplicito riferimento alle norme di legge vigenti in materia ed in particolare alla legge n. 1150 del 17/8/1942 e successive modificazioni ed integrazioni, alla L.R. n. 47 del 7/12/1978 e successive modificazioni ed integrazioni, alla L.R. 20 del 24/03/2000, nonché alle norme di attuazione del vigente P.R.G. di Ferrara.

ARTICOLO 17

Le parti autorizzano il Direttore dell'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Ferrara a trascrivere il presente atto affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte con sollievo dello stesso Direttore da ogni responsabilità al riguardo.

di introitare all'atto della stipula della convenzione l'importo di € 99.460,95 per oneri di urbanizzazione secondaria, alla risorsa 4.05.1470 "Proventi da imprese delle concessioni edilizie - Trasformazione urbanistica del territorio e proventi delle sanzioni in materia - L. 10/1977" del Bilancio in cui avverrà l'introito;

di introitare le successive rate di oneri di urbanizzazione secondaria, dell'importo di € 99.460,95 ciascuna, oltre agli interessi legali, alla risorsa 4.05.1470 "Proventi da imprese delle concessioni edilizie - Trasformazione urbanistica del territorio e proventi delle sanzioni in materia - L. 10/1977" del Bilancio in cui avverrà l'introito, nel modo seguente:

- II° rata di € 99.460,95 entro e non oltre mesi sei dalla data di convenzionamento;
- III° rata di € 99.460,95 entro e non oltre mesi dodici dalla data di convenzionamento;
- IV° rata di € 99.460,95 entro e non oltre mesi diciotto dalla data di convenzionamento;

di dare atto che i soggetti attuatori dovranno rendersi disponibili alla stipula della convenzione entro il termine di 6 (sei) mesi dall'esecutività del presente provvedimento, scaduto il quale si intenderà decaduta l'approvazione del piano particolareggiato stesso, senza ulteriori provvedimenti;

di dare atto altresì che alla stipula della convenzione in attuazione del presente provvedimento interverrà, in rappresentanza del Comune di Ferrara, l'Arch. Paolo Perelli, Dirigente presso il Servizio Pianificazione Territoriale e Progettazione o, in caso di sua assenza o impedimento, l'Arch. Davide Tumati Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale;

di dare atto che responsabile del procedimento è l'Arch. Barbara Bonora U.O. Piani Urbanistici Attuativi - Progettazione e Gestione

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.Lgs. 267/2000.

IL SINDACO
TIZIANO TAGLIANI

IL SEGRETARIO GENERALE
ROBERTO FINARDI