

OGGETTO: APPROVAZIONE MODIFICA ED INTEGRAZIONE DELLA CONVENZIONE STIPULATA IN DATA 22/06/2006 E SUCCESSIVA CONVENZIONE INTEGRATIVA STIPULATA IN DATA 08/09/2011 CON SOC. COVER SRL, PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DI AREA SITA A FERRARA, IN VIA CARETTI,

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

che in data 22/06/2006 è stata sottoscritta convenzione con il Comune di Ferrara in attuazione del Piano particolareggiato di iniziativa privata approvato con deliberazione di Consiglio Comunale PG 27904/98 del 22/02/1999, a rogito Notaio Dott. Alberto Magnani rep. N. 36317/19557 registrata e trascritta ai sensi di legge.;

che in data 26/09/2008 è stato rilasciato il permesso di costruire PG 34819/07 alla Società "COVER Srl", per la realizzazione delle opere di urbanizzazione nell'area censita al catasto terreni e fabbricati del Comune di Ferrara al Fg. 137 mapp. 1099, 1102, 130, Fg. 164 mapp. 815, sita in Ferrara Via Caretti, in conformità alla sopra citata convenzione;

che in data 26.11.2009 PG n. 99572, notificata in data 27.11.2009, è stata emessa ordinanza di sospensione dei lavori, inerenti le opere di urbanizzazione in difformità al sopra citato permesso, fra le quali: *"Il rilevato in prossimità della via Caretti di cui alla segnalazione del Servizio Infrastrutture è in effetti stato realizzato e risulta in fase di ultimazione; è caratterizzato da due strutture alte oltre mt. 3 e risulta composto da terreno misto a cocci, blocchi di laterizio, parti in cls, ecc. di cui non si conosce la provenienza. Si tratta di un manufatto che non è presente nelle tavole allegate al permesso rilasciato che indicano l'area di sedime dello stesso come "verde pubblico" senza alcuna variazione di quota e pertanto si tratta di opere eseguite in difformità dal permesso. Si è inoltre accertato, tramite visura catastale, che una parte consistente dello stesso rilevato è stata realizzata in un'area di proprietà terza (COGEF srl), non oggetto del permesso di costruire rilasciato, individuata al Catasto Terreni al foglio 137 mapp. 1111, 1106 e 1107 (adiacente alla via Caretti ed ubicata a nord e a sud dell'area occupata dalla cabina che risulta invece essere di proprietà comunale) e pertanto questa parte di opera risulta eseguita in assenza di titolo. La porzione di manufatto sul mappale n. 1107 risulta inoltre realizzata in assenza di autorizzazione ambientale in quanto area tutelata ai sensi dell'art. 142, comma 1 lett. c) del D.Lgs. 42/2004."*

che con la succitata ordinanza si contestava che parte delle opere, in avanzato stato di realizzazione (compreso il rilevato), risultavano difformi da quelle autorizzate con il permesso di costruire PG 34819/07 e parte risultavano su proprietà terza (COGEF srl) ed in assenza di titolo (Fg. 137 mapp. 1111, 1106 e 1107);

che con nota in data 28.12.2009 assunta al PG 108978 del 29.12.09, la Soc. Cover Srl rappresentata legalmente dall'Avv. Dani Fabio, presentava tra le altre, la seguente osservazione:

"il rilevato è costituito da accumulo dei terreni di risulta di cantiere, composto da materiale ottenuto dalla selezione e frantumazione dei materiali da costruzioni di capannoni, per il quale sono stati effettuati i test di cessione che hanno dimostrato la perfetta rispondenza del materiale utilizzato ai limiti di legge. L'accumulo "ordinato" nel cantiere in lavorazione è stato operato su area limitrofa, con l'assenso verbale della proprietà con la quale è in corso di perfezionamento contratto scritto. Il fatto che l'accumulo sia stato realizzato in parte su area di terzi non vale a qualificarlo come "senza titolo" in quanto è in ogni caso e pur sempre "accessorio" rispetto all'attività del

cantiere in corso. L'accumulo sul mapp. 1107, allo stato temporaneo, non deve essere oggetto di autorizzazione ambientale, poiché trattasi di insignificante frustolo residuo dalla realizzazione di Via Caretti, che, di per sé rompe il vincolo e rende insignificante l'accumulo;

che con nota in data 18.12.2009 pervenuta in data 24.12.2009 PG 108552 del 28.12.09, la Soc. COGEF srl in qualità di proprietaria del terreno censito al Fg. 137 mapp. 1111, 1106 e 1107 ha comunicato oltre all'estraneità dei fatti che era in corso di stesura un accordo con la Soc. Cover in tal senso;

che in data 11.01.2010 PG n. 1814 notificata in data 15.01.2010, è stata emessa ordinanza di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi, per le opere, con esclusione del "rilevato", eseguite in difformità dal permesso di costruire PG 34819/07, interne alla proprietà e delle opere realizzate in assenza di titolo nella parte di proprietà della Soc. COGEF srl;

che nell'ambito di detta ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi, si dava atto che per quanto riguardava il "rilevato", si sarebbe emesso separato provvedimento, una volta concluse le indagini ambientali allora in corso;

che il Servizio Ambiente Comunale con nota in data 08.01.2010 NP 433/2010 ha comunicato che i controlli effettuati dal competente Reparto Polizia Ambientale e Edilizia hanno constatato la regolarità ambientale sul cumulo di terre presenti nell'area di cantiere di Via Caretti;

che in data 02.03.2010 PG 19398 la Soc. COVER srl ha presentato istanza di sanatoria riguardo alle opere di cui all'ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi emessa in data 11.01.2010 PG n. 1814;

che con nota dell'8.03.2010 l'U.O. PUA ha comunicato, alla Soc. COVER srl, la "presa d'atto" che tale ammasso di materiali era da intendersi un cumulo provvisorio, accessorio all'attività di cantiere e per tali motivazioni, non configurandosi come variante essenziale (ai sensi degli artt. 31 e 32 del vigente Regolamento Edilizio), non era rilevante ai fini dell'adozione di provvedimenti sanzionatori previsti dalla L.R. n. 23/2004 s.m.i., fatti salvi i diritti dei terzi;

che in data 16.05.2011 è stato rilasciato alla Soc. Cover srl, il permesso di costruire PG 19398/2010 in sanatoria ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 23 del 21.10.2001 e per opere in variante essenziale;

che in data 27.05.2011 la Società Cover S.r.l., ha poi presentato istanza PG 45492 di rilascio di permesso di costruire in variante al permesso di costruire PG 34819/62471/08 e al successivo permesso PG 19398/2010, al fine di poter inserire una *barriera antirumore in legno* prospiciente la via Caretti. Nella stessa istanza PG 45469/2011 la società COVER srl in vista della scadenza dei termini previsti dall'art. 6 della convenzione originaria (ultimazione delle opere di urbanizzazione entro 5 anni con decorrenza dal 22 giugno 2006), al fine di poter terminare tutti i lavori prescritti e necessari a completare l'opera, nonché di poter realizzare le opere di cui alla variante essenziale PG 19398/2010, ha presentato istanza di proroga di due anni del termine di realizzazione delle opere di urbanizzazione;

che il Consiglio Comunale, con propria deliberazione PG. 45469/2011 del 21.07.2011 ha approvato la proroga dei termini (nuovo termine 08.09.2013) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e di approvazione delle modifiche e delle integrazioni alla convenzione stipulata con il Comune di Ferrara in data 22/06/2006 sopra menzionata;

che è stata stipulata con atto Notaio Cristofori Francesco in data 08.09.2011 rep. n. 71799/18953, la Convenzione tra Comune di Ferrara e la Soc. Cover srl che contemplava la vigenza del Piano Particolareggiato fino al 22 giugno 2016 e il termine per ultimazione opere di urbanizzazione in data 8 settembre 2013;

che in forza dell'art. 30 comma 3-bis del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69 convertito in legge 9 agosto 2013, n. 98 le convenzioni in essere beneficiano della proroga di anni tre e pertanto fino al 22/06/2019;

che in data 22.12.2011 è stato rilasciato il permesso di costruire per opere in variante al permesso di costruire PG 34819/62471/08 rilasciato in data 26/09/2008 e al successivo permesso PG 19398/2010 rilasciato in data 16.05.2011, in conformità alle Convenzioni sopra citate;

che in forza dell'art. 30 comma 3-bis del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69 convertito in legge 9 agosto 2013, n. 98 il termine di fine lavori di cui al permesso di costruire PG 19398/2010 rilasciato in data 16.05.2011 beneficia della proroga di anni tre e pertanto fino al 16.05.2017;

che con nota in data 16 gennaio 2013 PG 4479 la U.O. Piani Urbanistici Attuativi del Comune di Ferrara ha inviato una comunicazione alla COVER srl al fine di provvedere alla pulizia ed allo sgombero del materiale di cantiere definito "cumulo ordinato" che insisteva ancora sul lotto contraddistinto al C.T. di Ferrara, Fg. 137 mapp. 1111, 1106 e 1107 in via Caretti a Ferrara, di proprietà della Società COGEF Srl poiché risultava prioritario per l'Amministrazione Comunale acquisire le aree già previste in cessione gratuita all'Amministrazione stessa nell'ambito di un'attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica relativo al comparto della "vecchia fornace SEF in via della Siepe a Ferrara";

che nella medesima nota si comunicava che detta area doveva essere pulita e sgomberata entro il 15 febbraio 2013, diversamente si sarebbe provveduto a norma di legge con l'emissione di relativa ordinanza;

che con indirizzo della Giunta Comunale nella seduta del 19.02.2013, nell'ambito di una valutazione inerente il finanziamento regionale "Messa in sicurezza Quadrante Est: primo intervento per la realizzazione di un sistema di rimozione del percolato", si è stabilito di procedere con l'acquisizione delle aree previste nell'attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica relativo al comparto della "vecchia fornace SEF in via della Siepe a Ferrara", comprendente anche le aree occupate dal cumulo di cui trattasi di proprietà COGEF;

che con nota in data 20.03.2013 assunta al PG 23323 del 22.03.2013 la Soc. COVER srl ha proposto una variante alle convenzioni già sottoscritte al fine di realizzare una barriera antirumore attraverso la trasformazione del "cumulo ordinato" presente sull'area, per le motivazioni meglio in seguito esposte e nel contempo ha richiesto lo spostamento del termine ultimo per conclusione dei lavori per le opere di urbanizzazione al 22 giugno 2016 (stesso termine di validità dello strumento urbanistico):

- *ad oggi il "cumulo ordinato", provvisorio ed accessorio all'attività di cantiere depositato durante l'esecuzione dei lavori inerenti le opere di urbanizzazione, in parte insistente sulle aree di proprietà della Soc. COGEF srl (identificate al Fg. 137 mapp. 1111, 1106 e 1107 sopra citate), non è ancora stato rimosso;*
- *dopo l'inizio dei lavori e durante lo svolgimento dei medesimi sono emerse nuove esigenze di aggiustamento del progetto per le opere di urbanizzazione*

- presentato in attuazione del piano particolareggiato di cui trattasi; in particolare è emersa l'esigenza di migliorare l'abbattimento del rumore, derivante dalla vicinanza della via Caretti, strada con flussi di traffico rilevanti;*
- *a tal scopo risulterebbe proficuo e razionale utilizzare il "cumulo ordinato" sopra detto, compresa la porzione attualmente su area di proprietà della Soc. COGEF srl, in quanto trattasi di volumi di terriccio prodotti in loco, di risulta dalle movimentazioni degli scavi e delle livellazioni del suolo;*
 - *detto cumulo, di altezza di circa 3,00 m., risulterebbe da un punto di vista ambientale, idoneo per la sua trasformazione in "barriera acustica" in quanto è stata effettuata un'accurata analisi chimico fisica che ha accertato l'assenza di elementi inquinanti all'interno della stessa massa terrosa;*
 - *questo tipo di manufatto, destinato a divenire verde ed erboso, plausibile sotto il profilo estetico, è una soluzione di largo e condiviso impiego come "barriera antirumore";*
 - *questa soluzione, coordinandosi con altri "manufatti" simili presenti in zona, si inserisce armonicamente nel contesto ambientale circostante;*
 - *il non favorevole andamento economico, in particolare nel settore delle costruzioni edili, richiede giocoforza una dilatazione dei tempi di realizzazione di dette opere, con l'auspicabile concessione di una congrua deroga ed un ragionevole spostamento in avanti del termine ultimo per la conclusione dei Lavori per le Opere di Lottizzazione;*
 - *la società Cover srl si impegna a realizzare, a proprie spese e cura, anche per la porzione di barriera antirumore insistente sui mappali 1111, 1106 e 1107 di proprietà della Società COGEF srl;*
 - *la realizzazione di detto rilevato comporterà un maggior onere per la manutenzione dell'area a verde pubblico che verrà ceduta gratuitamente all'Amministrazione a seguito dell'ultimazione dei lavori e l'esito favorevole del relativo collaudo; la società a titolo di compensazione per il maggior onere a carico dell'Amministrazione Comunale derivante dalla manutenzione di detto manufatto, si rende disponibile a pagare una somma pari al maggior prezzo sostenuto per lo sfalcio erba nelle pareti verticali del cumulo, pari ad una somma annua di € 400,00 per 10 anni (€ 4.000 totale).*

che la Giunta Comunale con proprio indirizzo in data 02.04.2013, riguardo all'istanza presentata dalla Soc. Cover srl in data 20.03.2013 PG 23323 del 22.03.2013 ha assunto le seguenti determinazioni:

- *l'area occupata dal cumulo ordinato, futura barriera antirumore, sebbene quantificata come verde pubblico (standard) nel piano particolareggiato PG 27904/98 sarà di difficile fruizione e pertanto si ritiene che debba essere individuata una pari superficie della porzione di barriera insistente sull'area di proprietà Cover, all'interno del perimetro dello stesso strumento urbanistico; se attraverso la variante proposta ciò non fosse possibile detta area potrà essere individuata anche fuori dall'area di intervento purché in area già destinata a tal fine o comunque a servizi negli elaborati grafici degli strumenti urbanistici o attraverso la monetizzazione delle tariffe vigenti nell'ambito;*
- *il "cumulo ordinato" insiste sull'area di proprietà Cover per una superficie di complessivi 278,00 mq. (quantificazione effettuata sulla planimetria inviata tramite posta elettronica dalla proprietà in data 26 marzo 2013);*
- *i costi e l'attività di sfalcio annui per l'intera barriera sopraccitati risultano congrui, sentito il Servizio Verde Comunale;*
- *in considerazione del maggior onere derivante dalla manutenzione di detto manufatto, si ritiene più congruo quantificarne il corrispettivo calcolandolo su 20 annualità anziché su 10 come proposto dalla proprietà;*
- *la convenzione inerente la variante disciplinerà l'esatta posizione e configurazione del manufatto oltre che le modalità di "ristoro" derivante dalla*

difficile fruizione e dal maggior onere derivante dalla sua manutenzione (valore determinato su 20 annualità) fermo restando che le quantità (conseguenti la futura reale dimensione del manufatto) verranno definite in fase progettuale;
- assenso allo spostamento del termine ultimo per la conclusione dei lavori per le opere di urbanizzazione al 22 giugno 2016 (stesso termine di validità dello strumento urbanistico).

che con il medesimo indirizzo, la Giunta ha disposto altresì (...) *l'acquisizione delle aree di proprietà COGEF, identificate al Fg. 137 mapp. 1111, 1106 e 1107 e gravate della presenza del "cumulo" (...) fermo restando che l'onere della realizzazione della "barriera verde" antirumore sarà a carico della stessa società Cover. Qualora non si perfezionasse la variante al Piano Particolareggiato per la realizzazione della "barriera verde" antirumore la Società Cover s.r.l. avrà l'onere di ripristinare lo stato dei luoghi originario eliminando il "cumulo ordinato" insistente su dette aree;*

che in data 23 luglio 2013 la Soc. Cover srl ha presentato istanze PG 60700 e PG 60687 rispettivamente di variante al P.P.i.P. approvato con deliberazione di Consiglio Comunale PG 27904/98 del 22/02/1999 e successivamente prorogato con delibera di C.C. 45469/2011 del 21.07.2011 e di variante alle opere di urbanizzazione per la trasformazione del cumulo di inerti in barriera antirumore, in parte da realizzarsi su area all'interno del perimetro del P.P.i.P. e parte su area di proprietà Cogef srl destinata al patrimonio pubblico;

che con successiva nota del 27-08-2013 tali procedimenti erano stati sospesi in quanto *"a tutt'oggi non è stata ancora perfezionata da parte della Soc. Cogef srl la cessione gratuita al Comune delle aree censite al Fg. 137 mapp. 1111, 1106 e 1107 e oggetto, in parte, delle succitate varianti"* e congiuntamente si precisava che ai sensi dell'art. 55 della L.R. n. 15 del 30.07.2013 "Misure per favorire la ripresa economica", il termine di ultimazione dei lavori del permesso di costruire PG 45492/2011 rilasciato in data 22.12.2011 per opere in variante al permesso di costruire PG 34819/62471/08 del 26/09/2008 e al successivo permesso PG 19398/2010 del 16.05.2011, era prorogato di anni due (scadenza 8 settembre 2015);

che in data 04/09/2013 veniva rilasciata autorizzazione paesaggistica relativamente al progetto della barriera antirumore costituita dal rilevato di terra;

che in data 06/11/2014 la ditta Cogef provvedeva a trasferire le aree *censite catastalmente al Fg. 137 mapp. 1111, 1106 e 1107* al Comune di Ferrara (rif atto di cessione rep. 74221/20649 Notaio Cristofori);

che a seguito della cessione del 06/11/2014 è stato possibile riattivare l'iter istruttorio delle istanze PG 60700/13 e PG 60687/13 della ditta Cover srl ;

che in data 04/12/2014 il progetto di variante al piano particolareggiato, è stato sottoposto alla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio Comunale la quale ha espresso parere favorevole;

che ad oggi l'intervento riguarda la modifica delle dotazioni territoriali in parte già di proprietà del Comune di Ferrara e precisamente quelle distinte al catasto terreni al Fg. 137 mapp. 1106-1107-1108-1111 ed in parte di proprietà della ditta Cover ossia quelle distinte al catasto terreni e catasto fabbricati al Fg. 137 mapp. 1522- 1523- 1531 - 1532 - 1533 – e al catasto terreni Fg. 137 mapp. 1101 - Fg. 164 mapp. 815;

che il RUE vigente individua l'area nel seguente modo:

- aree soggette a POC con PUA vigente PG.27904/98, sito UNESCO e zona tampone sito UNESCO , Aree a rischio allagamento

- limitatamente ai mappali 1106 -1107 – 1108 - 1523, vincolo paesistico ex lege art. NTA 107-2.1
- e limitatamente al mapp.1101, Verde pubblico da densificare,

che il progetto di variante al PPIp originario e di variante alle opere di urbanizzazione, corredati di tutti i relativi elaborati tecnici, sono stati depositati 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 26/01/2015;

che il relativo avviso di deposito è stato affisso per 30 giorni all'Albo Pretorio online nel sito informatico del Comune ;

che nei trenta giorni di deposito e nei trenta successivi all'ultimo di deposito, non sono pervenute al Comune osservazioni né opposizioni;

che il giorno 23 febbraio 2014 presso il Comune di Ferrara si è tenuta la Conferenza di Servizi Definitiva per la variante al piano particolareggiato ed alle opere di urbanizzazione di che trattasi, durante la quale e nei giorni successivi si sono acquisiti i seguenti pareri: ARPA PGFE/2014/7336 del 27/02/2015 acquisito al P.G. 20971 del 02/03/2015; AUSL Protocollo Generale N.0010055 del 17/02/2015; ufficio Verde NP 976 del 16/03/2015; nota del Servizio Ambiente 20/02/2015 a mezzo mail; UO Mobilità Ufficio Urbanizzazione NP.1087/15 del 27.03.2015; il parere di Hera è contenuto nel Verbale della Conferenza che viene allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale, successivamente tale parere è stato formalizzato con nota prot.67952 del 10-06-2015 .

che la natura della variante allo strumento urbanistico attuativo originario richiesta non comporta la necessità di un parere ai sensi dell'art. 12, comma 4, D.Lgs. n. 152/2006;

che la natura della variante richiesta non comporta la necessità di un ulteriore parere ai sensi dell'art. 5 L.R. 19/2008;

Considerato:

che con la variante al P.P.i.P. di cui trattasi vengono soddisfatte le determinazioni della Giunta Comunale espresse con indirizzo nella seduta del 02.04.2013, riguardo all'individuazione di una pari superficie (mq. 278,00) della porzione di barriera insistente sull'area di proprietà della stessa società, all'interno del perimetro dello stesso strumento urbanistico;

che l'Ufficio verde con nota del 5 maggio 2015 NP 1622/15 confermava la cifra di 8.000,00 € come maggior costo, relativo ad un periodo di 20 anni, per lo sfalcio dell'erba a seguito della realizzazione della barriera con argine in terreno e quindi di scarpate inerbite;

che detto contributo pari a 8.000,00 € e già determinato nella medesima sede di Giunta del 02.04.2013, dovrà essere corrisposto all'Amministrazione Comunale in sede di stipula della cessione delle aree prima della sottoscrizione della convenzione integrativa;

che la variante al piano è conforme agli strumenti urbanistici vigenti;
 - che la Convenzione integrativa predisposta e sottoscritta per accettazione dalla parte, disciplina la realizzazione della variante alle opere di urbanizzazione per la trasformazione del cumulo di inerti in barriera antirumore, in parte da realizzarsi su

area all'interno del perimetro del P.P.i.P. e parte su area di proprietà comunale e la successiva loro cessione all'Amministrazione comunale;

- che è necessario procedere all'approvazione e successiva stipulazione della Convenzione urbanistica integrativa tra Comune e soggetto attuatore;

- che lo schema di Convenzione urbanistica predisposto e sotto riportato risulta completo di tutte le prescrizioni, clausole e garanzie volte ad assicurare la buona realizzazione della variante alle opere di urbanizzazione;

- che il soggetto attuatore, ha prestato adesione ai patti convenzionali, avendo accettato lo schema di Convenzione urbanistica integrativa inviato allo stesso tramite posta elettronica in data 19 maggio 2015;

Ritenuto pertanto di dover approvare la variante al P.P.i.P. e la variante alle opere di urbanizzazione di cui trattasi e di approvare la modifica ed integrazioni alle convenzioni sopracitate, già stipulate così come prevede il sotto richiamato schema di convenzione integrativa;

Visti:

- la L.R. 24/3/2000 n. 20 e successive modifiche e integrazioni ;
- l'art 12 del D.Lgs. 4/2008;
- la L.R. 30 luglio 2013, n. 15;

VISTI gli atti;

VISTI i pareri degli Enti, Aziende e Servizi competenti 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 approvare la variante al piano particolareggiato di che trattasi ed alle relative opere di urbanizzazione, in conformità agli elaborati di seguito elencati:

VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Tav. 1 - planimetria generale con aree a standard

Tav. 2 – tavola comparativa

Relazione tecnica

VARIANTE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Tav. 1 – planimetria generale stato di progetto

Relazione

Indagine fotografica

Scheda tecnica descrittiva

di approvare il sotto riportato schema di convenzione integrativa della convenzione stipulata il 22.06.2006 con atto Notaio Alberto Magnani rep. N. 36317/19557 poi

modificata ed integrata in data 08.09.2011 con atto Notaio Francesco Cristofori rep.71799/18953, da stipularsi in esecuzione del presente provvedimento e regolante i rapporti tra il Comune e la Soc. Cover srl;

SCHEMA DI CONVENZIONE

ARTICOLO 1

Il presente atto modifica e integra la convenzione stipulata tra il Comune di Ferrara e l'Impresa Benini & C. S.r.l., in data 22.06.2006 con atto Notaio Alberto Magnani rep. N. 36317/19557 registrata e trascritta ai sensi di legge, successivamente modificata ed integrata in data 08/09/2011 con atto Notaio Francesco Cristofori rep.71799/18953 tra il Comune di Ferrara e la Soc. COVER S.r.l. per l'attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata e delle relative opere di urbanizzazione, in area sita in Ferrara, via Caretti;

L'intervento riguarda la modifica delle dotazioni territoriali in parte già di proprietà del Comune di Ferrara e precisamente quelle distinte al catasto terreni al Fg. 137 mapp. 1106-1107-1108-1111 ed in parte di proprietà della ditta Cover srl ossia quelle distinte al catasto terreni e catasto fabbricati al Fg. 137 - 1522- 1523- 1531 - 1532 - 1533 – e al catasto terreni Fg. 137 mapp. 1101 - Fg. 164 mapp. 815;

ARTICOLO 2

La presente variante al piano particolareggiato di iniziativa privata e le relative opere di urbanizzazione, verrà realizzata sulla base, ed in piena ed esatta conformità, dei relativi elaborati tecnici ed amministrativi approvati con delibera di Giunta Comunale P.G.del e di seguito elencati:

VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Tav. 1 - planimetria generale con aree a standard

Tav. 2 – tavola comparativa

Relazione tecnica

VARIANTE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Tav. 1 – planimetria generale stato di progetto

Relazione

Indagine fotografica

Scheda tecnica descrittiva

La variante prevede la parziale modifica e trasformazione del cumulo di inerti presenti in loco in barriera antirumore, in parte da realizzarsi su area all'interno del perimetro del P.P.i.P. e parte su area di proprietà del Comune di Ferrara;

La nuova soluzione progettuale introduce modifiche alla disposizione planimetrica delle dotazioni territoriali, fermo il rispetto complessivo delle dotazioni già determinate nella convenzione originaria;

ARTICOLO 3

Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare le opere di urbanizzazione in variante nonché gli interventi edilizi previsti sulla base di progetti definitivi predisposti in conformità agli elaborati del piano particolareggiato in variante di cui in premessa e nel rispetto delle prescrizioni tecniche in esso contenute.

Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo a terminare i lavori di variante entro il termine di cui al permesso di costruire PG 19398/2010 rilasciato in data 16.05.2011 che beneficia della proroga di anni tre in forza dell'art. 30 comma 3-bis del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69 convertito in legge 9 agosto 2013, n. 98, e pertanto fino al 16.05.2017.

Qualora le opere di urbanizzazione non vengano ultimate entro tale termine, salvo proroga, i 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, fatta eccezione per le aree verdi in particolare ai tempi necessari per l'attecchimento delle essenze.

Il Permesso di Costruire in variante per le opere di urbanizzazione, verrà rilasciato in seguito all'avvenuta stipula della presente convenzione integrativa, in conformità agli elaborati facenti parte del piano e a quanto prescritto dagli Enti, Aziende e Servizi resi nell'ambito della Conferenza dei Servizi del 23 febbraio 2015 e nelle seguenti note allegata alla delibera di approvazione dello strumento urbanistico in variante di che trattasi, facendone parte integrante e sostanziale: Verbale della Conferenza dei Servizi del 23 febbraio 2015; ARPA PGFE/2014/7336 del 27/02/2015 acquisito al P.G. 20971 del 02/03/2015; AUSL Protocollo Generale N.0010055 del 17/02/2015; ufficio Verde NP 976 del 16/03/2015; nota del Servizio Ambiente 20/02/2015 a mezzo mail; UO Mobilità Ufficio Urbanizzazione NP.1087/15 del 27.03.2015; il parere di Hera è contenuto nel Verbale della conferenza succitata, successivamente formalizzato con nota prot.67952 del 10-06-2015 .

ARTICOLO 4

A parziale modifica dell'art. 5 della convenzione originaria stipulata in data 22.06.2006, il soggetto attuatore si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Ferrara le aree destinate alle dotazioni territoriali così come individuate nelle tavole di progetto e in particolare:

- parcheggi 2521,13 mq.
- verde 9825,07 mq.
- strade, marciapiedi, RSU 3135,80 mq.

Con la variante al P.P.i.P. di cui trattasi vengono soddisfatte le determinazioni della Giunta Comunale espresse con indirizzo nella seduta del 02.04.2013, riguardo all'individuazione di una pari superficie (mq. 278,00) della porzione di barriera insistente sull'area di proprietà della stessa società, all'interno del perimetro dello stesso strumento urbanistico.

Relativamente alle modalità di cessione delle aree resta fermo quanto indicato nell'articolo 5 della convenzione originaria e nell'art. 3 della convenzione stipulata in data 08-09-2011.

ARTICOLO 5

In forza dell'art. 30 comma 3-bis del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69 convertito in legge 9 agosto 2013, n. 98 la convenzione sottoscritta in data 22.06.2006 a rogito Notaio Dott. Alberto Magnani rep. N. 36317/19557 e la convenzione integrativa stipulata con atto Notaio Cristofori Francesco in data 08.09.2011 rep. n. 71799/18953 beneficiano della proroga di anni tre e pertanto risultano valide fino al 22/06/2019.

ARTICOLO 6

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione in variante di cui al presente atto, si intende integralmente garantita dalle seguenti fideiussioni tuttora in essere:

- polizza fideiussoria emessa da Milano Assicurazioni – Agenzia di Forlì in data 19.08.2008 n. 6061104444652 (relativa al permesso originario rilasciato il 26/09/2008) ridotta il 09-04-2013 ad un importo di € 130.000;

- polizza fideiussoria emessa da Milano assicurazioni Agenzia n. 6061 di Forlì, n. 6061500792713 dell'11.05.2011 ridotta con appendice n. 606100000200 a decorrere dal giorno 29/11/2012 ad un importo di € 49.927,90;

Le suddette garanzie potranno essere liberate solo ad avvenuto collaudo favorevole delle opere stesse da parte dei competenti uffici tecnici comunali ed enti interessati e ad avvenuto rilascio del Certificato di Conformità edilizia ed agibilità.

Prima del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione in variante, il Fidejussore dovrà rilasciare un atto di recepimento dei contenuti del presente articolo. Rimangono ferme le condizioni di cui all'art. 8 della convenzione sottoscritta in data 22.06.2006..

ARTICOLO 7

Si da' atto dell'avvenuto pagamento in datapresso la Tesoreria Comunale del contributo pari a 8.000,00 € determinato dalla Giunta Comunale con proprio indirizzo, nella seduta del 02.04.2013 e successivamente confermato con nota NP 1622/15 dall'Ufficio Verde in data 5 maggio 2015, sulla base della difficile fruizione e dal maggior onere di manutenzione della barriera antirumore.

ARTICOLO 8

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente atto si conferma quanto disciplinato nella convenzione originaria stipulata tra il Comune di Ferrara e l'Impresa Benini & C. S.r.l., in data 22.06.2006 con atto Notaio Alberto Magnani rep. N. 36317/19557 registrata e trascritta ai sensi di legge, successivamente modificata ed integrata in data 08/09/2011 con atto Notaio Francesco Cristofori rep.71799/18953 tra il Comune di Ferrara e la Soc. COVER S.r.l. .

ARTICOLO 9

Tutte le spese del presente atto e sue consequenziali sono a carico del soggetto attuatore.

ARTICOLO 10

Le parti autorizzano il Direttore dell'Agenzia delle Teritorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Ferrara a trascrivere/annotare 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 integrativa con la Soc. Cover srl avente sede a Ferrara Viale Cavour n. 50 C.F. 01717200388, il contributo di € 8.000,00 determinato dalla Giunta Comunale con proprio indirizzo, nella seduta del 02.04.2013, a rimborso per la difficile fruizione e maggior onere di manutenzione della barriera antirumore, al Cap 1158 di entrata "Concorsi e rimborsi ragioneria";

di dare atto che il soggetto attuatore dovrà rendersi disponibile alla stipula della convenzione integrativa entro 6 (sei) mesi dalla data di esecutività del presente provvedimento, scaduto il quale si intenderà decaduta l'approvazione della variante 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 e Progettazione o, in caso di sua assenza o impedimento, l'Arch. Davide Tumiatì 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
ORNELLA CAVALLARI