

SCHEMA ACCORDO AI SENSI ART. 11 LEGGE 241/90 E SMI TRA COMUNE DI FERRARA E FONDAZIONE ADO ONLUS DISCIPLINANTE LE MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI PROPEDEUTICHE ALLA REALIZZAZIONE DELLA "CASA DEL SOLLIEVO", DI CUI ALL'ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE PG 19564 E PR 455 DEL 25/02/2015, AI SENSI DELL'ART. 11 COMMA 4° DEL VIGENTE RUE.

L'anno ....., il giorno ..... del mese di ....., presso la Residenza Municipale di Ferrara, con la presente scrittura privata autenticata,

**tra**

**il COMUNE DI FERRARA**, in persona del Dirigente del ....., nato a ..... il ..... domiciliato per la carica in Ferrara, il quale interviene al presente accordo non in proprio ma in nome e per conto del Comune di Ferrara C.F. 00297110389, delegato a rappresentare il Comune in forza del vigente Statuto Comunale ed in esecuzione della delibera G.C. n. .... PG ..... del .....

(d'ora in poi: "il Comune")

**e**

La SIG. Daniela Furiani nata a Rovigo il 18/05/1942, in qualità di legale rappresentante della **FONDAZIONE ADO ONLUS**, con sede in via Veneziani 54, 44124 Ferrara, C.F. 93043760383;

(d'ora in poi "FONDAZIONE ADO")

**Premesso che**

l'art. 11, comma 3, del vigente RUE prevede "*Qualora, per disposizioni del presente RUE o per le oggettive condizioni dei luoghi, nell'ambito di interventi edilizi diretti occorra realizzare dotazioni territoriali, preliminarmente alla presentazione della SCIA o contestualmente al rilascio del permesso di costruire relativi all'intervento edilizio, il soggetto proponente dovrà ottenere il rilascio del permesso di costruire relativo alle dotazioni territoriali, sulla scorta del progetto esecutivo predisposto a sua cura.*"

l'art. 11, comma 4, del vigente RUE prevede "Prima del rilascio di detto permesso dovrà essere sottoscritto un accordo fra soggetto proponente e Comune ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990 e s.m.i. col quale verranno disciplinate le modalità di esecuzione delle opere. Il Consiglio Comunale approva lo schema tipo del suddetto accordo.";

il Consiglio Comunale con deliberazione P.G. 6306 del 10/02/2014 ha approvato lo schema tipo di Accordo ai sensi dell'art. 11 legge 241/90 da sottoscrivere in rispondenza alle norme del RUE sopra citate;

il Consiglio Comunale, con delibera del 7/04/2014 PG 25151/14, disponeva, tra l'altro, la costituzione di un diritto di superficie e d'uso della durata di 50 anni a favore della Fondazione ADO sulle aree e i fabbricati denominati "Cà Mazzuca", siti in Ferrara tra le vie Beethoven e Chailly, per la realizzazione di una struttura per dare dignità e sollievo alle persone ammalate di SLA, di Sclerosi Multipla, e alle loro famiglie in quanto tale progetto presentava un forte impatto sociale andando a supportare un numero sempre più elevato di persone incapaci di trovare supporto attraverso i canali assistenziali dell'AUSL o dell'Ospedale. Il progetto di Fondazione ADO prevedeva la realizzazione di un Hospice di 2.261 mq, la ristrutturazione dei fabbricati esistenti (una casa colonica e fienile) da destinare a Ambulatori, aule ed uffici e la realizzazione di un teatro;

in data 17/11/2014, nelle more del perfezionamento dell'atto notarile costitutivo del diritto di superficie e d'uso, veniva sottoscritto dal Comune di Ferrara, a mezzo del Dirigente del Servizio Patrimonio e dalla Presidente della Fondazione ADO, verbale di consegna anticipata delle aree e dei fabbricati distinti al C.T. al foglio 159, mappali 222, 232 e 292 e C.F. foglio 159 mapp. 292,

fissando la scadenza della consegna provvisoria alla data di sottoscrizione dell'atto notarile costitutivo del diritto di superficie e d'uso, momento dal quale il possesso sarebbe divenuto definitivo. Con tale scrittura privata la Fondazione ADO veniva costituita custode e responsabile degli immobili oggetto della medesima, ai sensi dell'art. 2051 CC, obbligandosi ad assicurare l'uso diligente delle aree e dei fabbricati onde evitare danni di qualsiasi genere sia all'immobile sia alle persone sollevando in tal modo il Comune da ogni responsabilità che dovesse derivare a persone o cose a causa dell'attività svolta presso gli immobili comunali nel periodo di detenzione e a rispettare le normative ed adempimenti in materia di salute e sicurezza dei propri addetti;

la Giunta Comunale con proprio atto n. 842 PG n. 120874 del 30 dicembre 2014, in continuità con la delibera di Consiglio Comunale ha approvato la costituzione di detto diritto di superficie e d'uso della durata di 50 anni a favore della stessa Fondazione ADO;

la Fondazione ADO in data 25/02/2015, ha presentato istanza PG 19564/15 PR 455/15 di Permesso di costruire per le dotazioni territoriali propedeutiche alla realizzazione della "Casa del Sollievo" della Fondazione ADO in attuazione alla scheda POC 4 ANS\_04 – ambito per nuovi insediamenti della Struttura insediativa di Via Bologna, in via Beethoven – Chailly – Kramer, area di proprietà comunale per la quale era in corso di perfezionamento l'atto di concessione in diritto di superficie e d'uso alla stessa Fondazione; detta istanza depositata agli atti, è composta dai seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica di asseverazione della richiesta di permesso di costruire
- RTI Relazione Tecnica Illustrativa
- RF Relazione Fotografica
- CME Computo Metrico Estimativo vidimato dall'Ufficio Verde in data 25 maggio 2015
- CME Computo Metrico Estimativo vidimato dal Servizio Mobilità in data 08 giugno 2015
- Tav 01 Rilievo Piano Altimetrico, profili, rilievo verde esistente
- Tav 02 Planimetria di Tracciamento
- Tav 03 Segnaletica stradale schema planimetrico verde
- Tav 04 Schema Planimetrico Illuminazione Viabilità interna
- Tav 05a Schema Planimetrico della linea di fognatura acque bianche
- Tav 05b Profilo Longitudinale acque bianche particolari e sezioni costruttive
- Tav 06a Schema Planimetrico della linea di fognatura acque nere
- Tav 06b Profilo Longitudinale acque nere particolari e sezioni costruttive
- Tav 7 Sezioni Stradali
- Tav 8 Compensazione Verde
- Illuminazione viabilità interna - schema planimetrico
- Impianto illuminazione viabilità interna - CME Computo Metrico Estimativo
- Impianto illuminazione viabilità interna – Relazione Tecnica, calcoli illuminotecnici, calcoli dimensionamento cavi, scheda tecnica apparecchio illuminante, certificazione di conformità alla L.R. 19/03
- Progetto Esecutivo – Condotta idrica 315 PE in progetto

l'intervento in attuazione alla scheda POC 4 ANS\_04 – ambito per nuovi insediamenti della Struttura insediativa di Via Bologna, in via Beethoven – Chailly – Kramer, prevede l'edificazione di una struttura sanitaria "Casa del Sollievo" finalizzata alla cura di persone gravemente malate e comprende, in un unico lotto, una Superficie Territoriale di circa 14.000, di cui 4667 mq di area destinata a verde, parcheggi e viabilità.

il progetto delle dotazioni territoriali prevede la realizzazione di una distribuzione viaria ad anello sul perimetro del lotto, finalizzata a mantenere il transito dei veicoli al di fuori della "Casa". La circolazione avviene a senso unico, con ingresso principale da via Chailly e secondario da via Kramer. Lungo la viabilità ad anello sono distribuiti sia i parcheggi pubblici per una superficie complessiva di 910 mq, che quelli pertinenziali per una superficie complessiva di 1.361 mq, nel rispetto della superficie utile di progetto pari a 4.535 mq, inferiore ai 4552 mq di superficie massima insediabile prevista dalla Scheda POC 4 ANS\_04. Parte dell'area interessata dal

presente progetto delle dotazioni territoriali ricade in area demaniale corrispondente a un tratto dello Scolo Fortezza tombato.

la quota minima di dotazioni territoriali, per le diverse destinazioni d'uso, ai sensi dell'art. 81 del RUE vigente e nel rispetto della Scheda POC 4 ANS\_04, è pienamente soddisfatta dalle quantità sopra riportate;

il reperimento delle "dotazioni territoriali" riguardanti la quota di parcheggio pubblico è individuato, ai sensi dell'art. 82 del RUE vigente, all'interno del lotto di intervento;

la Fondazione ADO, con nota dell' 11/03/2015, prot 3813 del 12/03/2015, ha richiesto al Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara, il rilascio di concessione gratuita per l'uso dell'area demaniale emersa dal tombamento dello Scolo Fortezza e identificata al foglio 159 mapp. 222 parte e 232 parte, allo scopo di realizzare le opere viarie e i parcheggi lungo il futuro tratto di viabilità interna comprese tra le vie Kramer e Beethoven; pertanto in data 7/05/2015 Prot 7106 è stata rilasciata dal Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara alla Fondazione ADO la concessione gratuita n 400563 relativa alle suddette aree;

la Fondazione ADO, con nota del 27/03/2015, acquisita al PG. 31286 in data 31/03/2015, ha presentato richiesta formale affinché *"vista la natura e l'utilità meramente pubblica dell'opera, data la configurazione planimetrica della viabilità, dei parcheggi, e dei servizi, dove le porzioni degli stessi di uso esclusivamente pubblico, sono strettamente correlate, continuative e dipendenti dalle porzioni di natura pertinenziale, si chiede con la presente che la gestione di tutte le opere di urbanizzazione oggetto di istanza, per la durata della concessione in diritto di superficie ed uso, sia a carico del Comune di Ferrara, ad eccezione della rete di illuminazione esterna e del verde di progetto che saranno gestiti dalla Fondazione ADO ONLUS"*. Nella fattispecie con tale istanza all'Amministrazione si è richiesto che la convenzione in gestione possa riguardare le sole opere a verde pubblico e l'illuminazione escludendo la viabilità ed i parcheggi, sia quelli pubblici che quelli pertinenziali oltre che i relativi sottoservizi;

la Fondazione ADO, con nota del 27/03/2015 acquisita al PG. 35892 in data 14/04/2015, ha presentato richiesta formale al Comune di Ferrara, tra l'altro, di esonero dal pagamento di tutti gli oneri dovuti al Comune, per la costruzione del fabbricato, e di esonero dal prestare idonea garanzia fideiussoria per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, in quanto opere da realizzarsi su aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale, oggetto di diritto di superficie e di diritto d'uso;

che nell'ambito della Conferenza dei Servizi Definitiva del 27/04/2015 è emersa la necessità, una volta terminati e collaudati i lavori delle dotazioni territoriali individuate ai sensi del RUE vigente, di stralciare dal diritto di superficie e dal diritto d'uso, la relativa area occupata dalle dotazioni stesse, fermo restando le decisioni assunte dal Consiglio Comunale con delibera del 7/04/2014 PG 25151/14 ed in particolare il corrispettivo annuo a favore dell'Amministrazione Comunale, già individuato in 1.073,00 €;

la stessa Conferenza, per l'istruttoria dell'istanza di cui all'oggetto, si è conclusa con determinazione favorevole, fermo restando la necessità di rivedere gli importi complessivi del computo metrico estimativo (CME) relativo alle dotazioni territoriali e di rimandare alla Giunta Comunale, per quanto di competenza, la decisione riguardante la fideiussione, l'esenzione degli oneri e l'eventuale concessione in gestione delle dotazioni stesse;

in sede di Conferenza definitiva sono stati resi i seguenti pareri, alcuni dei quali formalizzati successivamente a seguito dell'aggiornamento dei CME, aggiornati e presentati in data 19/05/2015 e successiva integrazione del 22/05/2015 dal tecnico, incaricato dalla proprietà, e inviati in data 21/05/2015 e 25/05/2015 ai servizi competenti per valutarne i contenuti:

Consorzio di Bonifica: ha espresso parere favorevole con prescrizioni Prot. 6319 del 21/04/2015 acquisito al PG/2015/39651; Servizio Mobilità con nota del 17/04/2015 NP 1336/2015 ha espresso parere favorevole con prescrizioni e in data 8 giugno con nota NP 2055/2015 ha espresso parere con prescrizioni relativamente il CME; Ufficio Illuminazione Pubblica con nota del 26/05/2015 PG 57747 del 08/06/2015 ha formalizzato il parere favorevole reso in conferenza; Servizio Infrastrutture con nota del 27/04/2015 NP 1503/15 ha espresso parere favorevole con prescrizioni; Ufficio Verde con nota del 27/04/2015 NP 1500/2015 ha espresso parere favorevole con prescrizioni e in data 25/05/2015 ha vidimato il CME; Hera con nota del 26/05/2015 Prot. 62022 acquisito al P.G. 56253 del 03/06/2015 ha formalizzato il parere favorevole con prescrizioni reso in conferenza allegando il preventivo di spesa per lo spostamento della rete dell'acquedotto;

nella seduta del 28 aprile 2015 con proprio indirizzo PG 40197 del 27/04/2015 la Giunta Comunale ha disposto:

- *che al superficiario compete la gestione delle sole opere a verde pubblico e dell'illuminazione escludendo la viabilità ed i parcheggi, sia quelli pubblici che quelli pertinenziali oltre che i relativi sottoservizi. A tal fine il superficiario dovrà stipulare relativa convenzione in gestione prevista dal RUE pertanto, dal diritto di superficie dovranno essere "stralciate" le aree individuate nella Planimetria di progetto allegata, riguardanti i parcheggi di cui alla scheda POC (910 mq.), il verde pubblico oltre che i parcheggi (anche quelli pertinenziali) e la viabilità a senso unico di raccordo tra le vie Chailly e Kramer in quanto infrastrutture "di uso pubblico" per l'intervento della struttura sanitaria "Casa del Sollievo";*
- *che l'intervento, avente carattere di interesse generale ed idoneo a soddisfare bisogni della collettività, anche se realizzato e gestito da privati, rientra tra i casi di esenzione del contributo di costruzione dovuto al Comune, per la costruzione del fabbricato.*
- *che come alternativa alla prestazione della fidejussione, sarà corrisposto un versamento vincolato dell'importo di 100.000,00 € (pari a circa il 20% dell'importo complessivo dei lavori) presso la Tesoreria Comunale, che potrà essere ridotto, previa presentazione dei relativi SAL ed espresso consenso del Comune, in relazione al progressivo compimento delle opere. A tal fine si dovrà tenere conto dell'importo complessivo dei lavori da realizzare (desumibile dal capitolato), e non di quello oggetto di deposito ai fini della garanzia (100.000,00 €);*

in data 29 maggio 2015, in esecuzione alla delibera di GC n. 842 PG n. 120874 del 30 dicembre 2014, è stato stipulato, a firma Notaio Cristofori, rep. n° 74647/20934, l'atto costitutivo tra il Comune di Ferrara e la Fondazione ADO, di diritto di superficie a tempo determinato e a titolo oneroso sul terreno di proprietà comunale censito al C.T al Fg. 159 mappali 222 e 232 e di diritto d'uso a tempo determinato e a titolo oneroso sui fabbricati di proprietà comunale, censiti al C.F. al Fg.159 mappale 292 sub 1 e al C.T. al Fg. 159 mappale 292, per complessivi mq 13.845;

in data 10/06/2015 è stato inviato per posta elettronica al tecnico incaricato e alla Fondazione ADO lo schema del presente Accordo ai sensi art. 11 per l'avvallo dei contenuti, e nel medesimo giorno con e-mail, la stessa Fondazione ADO ne ha avallato i contenuti;

con delibera di G.C. PG ..... del ..... è stato approvato lo schema del presente Accordo ai sensi art. 11 L. 241/90 tra il Comune di Ferrara e la Fondazione ADO, allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale;

in data ..... con nota PG ...../15, a mezzo PEC, è stata notificata alla Fondazione ADO, la determinazione favorevole al rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazioni propedeutiche alla realizzazione della "Casa del Sollievo" della Fondazione ADO in attuazione alla scheda POC 4 ANS\_04 – ambito per nuovi insediamenti della Struttura insediativa di Via Bologna, in via Beethoven – Chailly – Kramer, fermo restando che il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato all'avvenuto versamento, presso la Tesoreria Comunale, del deposito cauzionale di € 100.000,00 a garanzia della perfetta esecuzione delle opere di urbanizzazione, nonché all'avvenuta stipula, con sottoscrizione autentica, del presente Accordo;

**VISTI** il verbale della Conferenza definitiva del 27/04/2015 e i pareri degli Enti, Aziende e Servizi sopra citati depositati agli atti del Servizio Pianificazione;

**VISTA** la L.R. n. 15 del 30 luglio 2013 e s.m.i.;

**TUTTO CIÒ PREMESSO** e considerato, fra le Parti si conviene e stipula quanto segue:

### **ART. 1 – CONTENUTI IN PREMESSA**

Le premesse e i documenti citati nelle premesse stesse e negli articoli seguenti costituiscono parte integrante del presente accordo.

### **ART. 2 – OGGETTO DEL PRESENTE ACCORDO**

Il presente Accordo è parte integrante del permesso di costruire la cui istanza è stata presentata in data 25/02/2015, PG 19564/15 PR 455/15, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione propedeutiche alla costruzione della “Casa del Sollievo” della Fondazione ADO in attuazione alla scheda POC 4 ANS\_04 – ambito per nuovi insediamenti della Struttura insediativa di Via Bologna, in via Beethoven – Chailly – Kramer, sugli immobili di proprietà comunale concessi in diritto di superficie e in diritto d’uso a Fondazione ADO, con atto a firma Notaio Cristofori del 29/05/2015, rep. n° 74647/20934, e di seguito identificati:

**diritto di superficie** a tempo determinato e a titolo oneroso sul terreno censito al C.T. al Fg. 159 mappali 222 e 232;

**diritto d’uso** a tempo determinato e a titolo oneroso sui fabbricati censiti al C.F. al Fg.159 mappale 292 sub 1 e al C.T. al Fg. 159 mappali 292;

per complessivi mq 13.845;

oltre che sulla pubblica via Chailly per opere di raccordo tra la viabilità esistente e quella di progetto.

L’istanza di permesso di costruire è composta dagli elaborati in premessa citati, la sua determinazione favorevole è stata notificata in data ..... PG.....

Il permesso di costruire è destinato a disciplinare gli obblighi assunti dalla Fondazione ADO in ordine alla realizzazione delle opere inerenti le dotazioni territoriali nonché tutte quelle funzionalmente necessarie per la realizzazione degli interventi edilizi.

### **ART. 3 – IMPEGNI DELLA FONDAZIONE ADO ONLUS**

Con il presente Accordo viene dato mandato alla Fondazione ADO di espletare le procedure di aggiudicazione delle opere inerenti le dotazioni territoriali e in tal caso, la Fondazione stessa è esclusiva responsabile dell’attività di affidamento ed esecuzione delle dotazioni, fermo restando i poteri di vigilanza e di controllo che spettano al Comune, attraverso gli uffici competenti per materia.

La Fondazione ADO si impegna a realizzare a propria cura e spese le suddette opere nel rispetto delle disposizioni di cui al Codice dei Contratti pubblici D.Lgs. n. 163/06 e successive modifiche ed integrazioni e dall’art. 12 del RUE vigente.

La Fondazione ADO si impegna per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo verso il Comune, a realizzare le opere inerenti le dotazioni territoriali nonché tutte quelle funzionalmente necessarie di cui in premessa, e nelle aree contraddistinte al C.T. Foglio 159 mapp. 222 parte, 232 parte, 292 parte, 293 parte e sulla pubblica via Chailly, al fine di attuare un intervento edilizio per la realizzazione della “Casa del Sollievo” finalizzata alla cura di persone gravemente malate, sugli immobili di proprietà del Comune, concessi in diritto di superficie e in diritto d’uso a Fondazione ADO, situati in Ferrara, in Via Bologna, in via Beethoven – Chailly – Kramer, in conformità dei relativi elaborati tecnici ed amministrativi allegati all’istanza di permesso di costruire PG 19564/15 PR 455/15 del 25/02/2015, la cui determinazione favorevole è stata notificata in data .....

La Fondazione ADO, con la sottoscrizione del presente Accordo, concede sin d’ora, senza necessità di redigere ulteriori atti, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, l’allacciamento

da parte di terzi alla viabilità e parcheggi, ed alle reti infrastrutturali, in corso di realizzazione, qualora abilitati dal Comune.

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.

#### **ARTICOLO 4 - IMPEGNI DELLA FONDAZIONE ADO ONLUS AI SENSI D. LGS. N.152 DEL 3 APRILE 2006 E SMI.**

I titoli abilitativi si intendono rilasciati fatto salvo l'adempimento degli obblighi imposti dalla Parte IV, Titolo V del D.Lgs. n. 152/06.

Qualora la Fondazione ADO rilevi il superamento o il pericolo concreto e attuale del superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) dovrà darne immediata comunicazione alle autorità competenti e attuare tutti gli interventi necessari, nei termini e secondo le modalità di cui alla Parte IV, Titolo V del D.Lgs. n. 152/06.

La Fondazione ADO è obbligata 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.

In ogni caso i lavori sui suoli contaminati dovranno essere eseguiti in modo tale da non pregiudicare gli interventi di bonifica e di ripristino ambientale.

Resta quindi pattuito che non saranno rilasciati permessi di costruire e non potrà essere presentata SCIA per l'intervento edilizio, o se rilasciati o presentata 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 delle concentrazioni soglia di contaminazione di cui al D.Lgs. n. 152/06.

Nel caso in cui gli interventi siano soggetti alla SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) l'Amministrazione Comunale potrà vietare l'inizio ovvero la prosecuzione dell'attività stessa, qualora gli interventi appaiano, rispettivamente alla data di presentazione della SCIA o successivamente, decorso il termine di 60 gg dalla segnalazione, incompatibili con gli interventi di messa in sicurezza, di bonifica e di ripristino ambientale del sito o comunque tale da provocare o aggravare la situazione di superamento o di pericolo concreto ed attuale di superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione di cui al D.Lgs. n. 152/06.

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

#### **ARTICOLO 5 – DOTAZIONI TERRITORIALI**

La Fondazione ADO si obbliga a "stralciare" dal diritto di superficie e dal diritto d'uso costituito con atto Notaio Cristofori in data 29 maggio 2015 rep. n° 74647/20934, tra il Comune di Ferrara e la Fondazione ADO, previo frazionamento, le aree destinate a dotazioni territoriali ai sensi del RUE vigente, compresi i parcheggi pertinenziali, così come individuate nelle tavole di progetto, di cui al precedente art. 2 e in particolare:

- parcheggi pubblici, pertinenziali, viabilità e verde (compresa la vasca di laminazione) mq 4050

Le suddette aree, oggetto di "stralcio", preventivamente frazionate conformemente al progetto inerente il permesso di costruire, rientreranno nella piena proprietà dell'Amministrazione, con atto notarile da stipularsi solo a seguito dell'avvenuto collaudo e del rilascio del relativo certificato di conformità edilizia e agibilità, prive di qualsiasi vincolo pregiudizievole nei confronti del Comune. La stipula dell'atto di riduzione del diritto di superficie e del diritto d'uso dovrà essere effettuata entro e non oltre 90 giorni dal rilascio dello stesso certificato di conformità.

La suddetta riduzione del diritto di superficie e del diritto d'uso in attuazione alle norme del RUE e dell'indirizzo di Giunta Comunale PG 40197 del 27/04/2015, non comporta modifica al corrispettivo, già stabilito dal Consiglio Comunale, con delibera del 7/04/2014 PG 25151/14.

La manutenzione ordinaria, straordinaria e la gestione di tutte dotazioni territoriali, compresi i parcheggi pertinenziali, resta in capo alla Fondazione ADO fino all'avvenuta stipula dell'atto relativo alla riduzione del diritto di superficie e del diritto d'uso e la successiva presa in carico o concessione in gestione delle stesse secondo quanto disciplinato al successivo art.7.

## **ARTICOLO 6 MODALITA' DI ATTUAZIONE**

La Fondazione ADO si obbliga ad iniziare i lavori per la realizzazione delle dotazioni territoriali, di cui al precedente art. 2, in considerazione della previsione di un unico stralcio funzionale, entro un anno dal rilascio del relativo permesso di costruire ed ultimati entro tre anni dalla data di rilascio del permesso stesso.

La data di inizio dei lavori di realizzazione delle opere inerenti alle dotazioni territoriali deve essere comunicata dalla Fondazione ADO allo Sportello Unico Edilizia - SUE, per le verifiche di competenza (DURC, norme antimafia, ecc.).

I tempi e le modalità di attuazione delle opere inerenti le dotazioni territoriali, dovranno essere coordinati con quelli dei connessi interventi edilizi. A tal fine, non potranno essere rilasciati permessi di costruire e/o presentate SCIA relative agli interventi edilizi prima dell'inizio dei lavori per la realizzazione delle dotazioni territoriali, oggetto del presente accordo.

Eventuali proroghe al termine di ultimazione delle dotazioni territoriali potranno essere concesse a discrezione del Comune, previa richiesta motivata prima della scadenza, fermo restando l'obbligo a carico della Fondazione ADO di adeguare le opere alle normative eventualmente sopravvenute.

Qualora le dotazioni territoriali non vengano ultimate entro il termine stabilito dal relativo permesso di costruire ed eventuale proroga, il Comune si riserva la facoltà di trattenere il deposito cauzionale a garanzia dell'esecuzione delle opere.

La Fondazione ADO si impegna a realizzare le opere inerenti le dotazioni territoriali in piena ed esatta conformità agli elaborati tecnici ed amministrativi di cui al precedente art. 2. Ferme restando le procedure previste dall'art. 22 L.R. n. 15/2013 e successive modifiche ed integrazioni per l'abilitazione delle varianti in corso d'opera, la stessa Fondazione ADO si impegna a non apportare alcuna variante al permesso di costruire senza averne ottenuto la preventiva espressa approvazione in linea tecnica da parte dei competenti uffici comunali.

La Fondazione ADO assume 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.

La Fondazione ADO è tenuta 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 la Fondazione ADO e i suoi appaltatori, subappaltatori, fornitori e terzi in genere.

## **ARTICOLO 7 - COLLAUDO E PRESA IN CARICO**

I tecnici del Comune avranno potestà di accedere in qualunque momento al cantiere, al fine di verificare lo stato di avanzamento e la qualità delle opere. La Fondazione ADO avrà l'obbligo di comunicare al Comune, con preavviso di almeno 15 giorni, l'esecuzione delle pavimentazioni.

A completamento delle opere entro i termini previsti dal permesso di costruire per la realizzazione delle dotazioni territoriali, sarà cura della Fondazione ADO trasmettere al Comune di Ferrara - Sportello unico Edilizia, la comunicazione di fine dei lavori e la domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità e relativi allegati ai sensi del vigente RUE. I collaudi statici e funzionali, compresi quelli relativi alle opere d'arte stradali e alle reti infrastrutturali, sono effettuati a cura e spese della Fondazione ADO, ove dovuti ai sensi delle norme vigenti. In particolare, il collaudo funzionale delle reti di fognatura e idrica dovrà essere effettuato in contraddittorio con la relativa azienda di gestione. Il collaudo amministrativo, ove dovuto ai sensi delle norme vigenti, viene effettuato a cura del Comune e a spese della stessa Fondazione ADO. Il suddetto collaudo sarà disposto anche in corso d'opera.

Nel caso in cui le opere siano motivatamente ritenute non accettabili, il responsabile del procedimento fissa alla Fondazione ADO un congruo termine, comunque non superiore a mesi 12, per l'adeguamento delle opere al progetto. Trascorso inutilmente il termine fissato, il responsabile del procedimento avvia l'iter procedurale per l'esecuzione dei lavori in via sostitutiva, trattenendo la cauzione versata.

Con il rilascio del Certificato di Conformità edilizia ed agibilità le dotazioni inerenti la viabilità carrabile, i parcheggi pubblici e pertinenziali e l'impianto di illuminazione per il solo tratto insistente sulla strada di collegamento tra Kramer e Chially, verranno prese in carico dal Comune, e la manutenzione ordinaria, straordinaria e la gestione verrà posta a carico dello stesso. Si provvederà altresì alla consegna delle reti infrastrutturali alle Aziende che ne curano la gestione.

Le dotazioni territoriali inerenti il verde e la pubblica illuminazione, verranno concesse in gestione alla Fondazione ADO, la quale si impegna ad assumere l'onere della relativa gestione e della manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché tutte le responsabilità in ordine alla sicurezza degli utenti ai sensi dell'art. 87 del vigente RUE.

La concessione in gestione alla Fondazione ADO sarà oggetto di atto convenzionale nel quale saranno definite le modalità d'uso pubblico e le sanzioni in caso di inadempimenti del concessionario relativi alla gestione e manutenzione delle aree a verde e della illuminazione pubblica. In caso di gravi inadempimenti, tali da pregiudicare la sicurezza degli utenti, il Comune avrà facoltà di agire in via sostitutiva a cura e spese della Fondazione ADO.

La Fondazione ADO si obbliga a presentare, congiuntamente alla richiesta di Certificato di Conformità edilizia e agibilità delle dotazioni territoriali, richiesta di esecuzione di detto contratto di gestione che dovrà essere sottoscritto tra le parti prima del rilascio del Certificato.

Nel caso in cui le opere inerenti le dotazioni territoriali non siano state completate, la domanda di Conformità inerente l'intervento edilizio dovrà essere accompagnata da un Certificato, asseverato dal Direttore dei lavori, che attesti l'esistenza e la funzionalità delle opere sufficienti a garantire le condizioni di agibilità e di sicurezza e la loro conformità agli elaborati approvati ai sensi dell'art. 46 del RUE vigente.

## **ARTICOLO 8 - GARANZIE**

La Fondazione ADO, prima del rilascio del permesso di costruire per le opere inerenti le dotazioni territoriali, in alternativa alla prestazione della fideiussione, dovrà versare un deposito cauzionale, a favore del Comune, dell'importo di 100.000,00 € (pari a circa il 20% dell'importo complessivo dei lavori), presso la Tesoreria Comunale, come da indirizzo della G.C. espresso nella seduta del 28 aprile 2015 PG 40197.

Il Comune svincolerà il predetto deposito cauzionale contestualmente alla presa in carico di tutte le opere, da attuarsi con le modalità di cui agli articoli precedenti. Il deposito cauzionale potrà essere ridotto, previa idonea richiesta corredata dei relativi SAL ed espresso consenso del Comune, tenendo conto dell'importo preventivato complessivo di realizzazione delle suddette opere e non di quello ridotto ai fini della cauzione, sempre subordinatamente al costo effettivo delle dotazioni territoriali residue, valutate in base all'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali. Per l'inosservanza degli obblighi di esecuzione delle opere e dei tempi di realizzazione stabiliti nel presente accordo, il Comune avrà facoltà di eseguire, in via surrogatoria, le opere non eseguite o eseguite in modo difforme dalle prescrizioni del progetto esecutivo ed avrà il diritto di trattenere il deposito cauzionale a proprio favore, 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.

## **ARTICOLO 9 – INADEMPIENZE DEI SOGGETTI ATTUATORI – PENALI - CONSEGUENZE**

Nei casi di inottemperanza alle obbligazioni nascenti dal presente accordo, senza giustificato motivo, oltre a quanto già previsto agli artt. 6 e 8 in riferimento alla trattenuta del deposito cauzionale e salva la risarcibilità di ogni maggior danno, la Fondazione ADO sarà in ogni caso assoggettata al pagamento delle seguenti penali, come sotto articolate e con particolare riferimento agli inadempimenti di seguito specificati:

mancato rispetto della tempistica prevista per l'ultimazione dei lavori ai sensi dell'art. 6.  
mancato adeguamento, ai sensi e con le modalità del precedente art. 7, e conseguente "non collaudabilità" delle opere.

Le penali sono computate e articolate come di seguito:

€ 100,00 (cento) per ogni giorno di ritardo nell'ultimazione delle opere e comunque fino a un massimo del 5% (cinque per cento) del valore complessivo delle stesse;  
20% (venti per cento) del valore complessivo delle opere dichiarate "non collaudabili".

L'applicazione delle penali di cui al presente articolo e la definitiva trattenuta del deposito cauzionale saranno precedute da apposita diffida ad adempiere entro un congruo termine.

Le suddette penali, ai sensi dell'art. 1382 del Codice Civile, saranno applicate previa determinazione del Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale.

## **ARTICOLO 10 - SPESE**

Ogni spesa relativa al presente atto ed ogni altra incombenza fiscale, se ed in quanto dovuta, sono a totale carico di Fondazione ADO.

## **ARTICOLO 11 - RIFERIMENTI NORMATIVI**

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 LR. 20 del 24/03/2000, alla L.R. n. 15/2013 e s.m.i., nonché alle Norme di Attuazione del PSC, del RUE e del POC approvato del Comune di Ferrara.

## **ARTICOLO 12 - DISPOSIZIONI FINALI**

Per quanto non espressamente previsto dal presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 11, L. n. 241/1990, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice civile in materia di obbligazioni e di contratti.

Il presente accordo sottoscritto e autenticato nelle forme di legge, sarà soggetto a registrazione e a trascrizione a cura e spese di Fondazione ADO.

Per tutte le controversie relative al presente accordo, sarà competente in via esclusiva il Giudice Amministrativo.

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

Per il COMUNE DI FERRARA \_\_\_\_\_

Per il SOGGETTO ATTUATORE \_\_\_\_\_