

SCHEMA CONVENZIONE DI MODIFICA

L'anno, il giorno..... del mese di in Ferrara negli uffici Comunali in Piazzetta Municipale n. 2, avanti a me Dr. Notaio in iscritto nel ruolo del distretto notarile ...sono personalmente presenti i signori:

- Paolo Perelli nato a Ferrara il 18 settembre 1959 e domiciliato per la carica in Ferrara il quale interviene al presente atto non in proprio ma in nome e per conto del **COMUNE DI FERRARA** codice fiscale 00297110389 e ciò nella sua qualità di Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale e Progettazione del Comune di Ferrara, delegato a rappresentare il Comune in forza del vigente Statuto Comunale ed in esecuzione della delibera della Giunta Comunale in data n. PG che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A";

- Stopponi Luciano nato a Roma il 22 maggio 1941 e domiciliato per la carica presso la sede sociale il quale interviene al presente atto non in pro proprio, ma esclusivamente in nome e per conto della **SOC. FERRARA 2007 SRL** con sede in Bologna Via Garibaldi n. 7, n. di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna e C.F. 02795181201 e cio' nella sua qualità di amministratore unico munito di tutti i poteri per l'ordinaria e la straordinaria amministrazione.

Premesso:

che con decreto del Presidente della Provincia di Ferrara prot. n. 4164 del 18/1/2012, è stato approvato l' Accordo di Programma in variante al PRG relativo ai "Piani di recupero ex AMGA, ex MOF - Darsena, ex Direzionale Pubblico di Via Beethoven" sottoscritto in data 19/12/2011 dai rappresentanti del Comune di Ferrara, della Provincia di Ferrara e della S.T.U. Ferrara Immobiliare SpA, e ratificato dal Comune di Ferrara con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 103786 del 22/12/2011;

che ai sensi del comma 7 dell'art. 40 della L.R. 20/00 e ss.mm.ii. il decreto di approvazione dell'Accordo di programma ha comportato, a partire dalla data di pubblicazione del relativo comunicato nel BUR n. 35 del 29.02.2012, la variazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità delle opere;

che per quanto riguarda il comparto "*Ex direzionale pubblico di via Beethoven*", la Società FERRARA 2007, in qualità di proprietaria dell'immobile denominato "Palazzo degli Specchi", ha siglato in data 19.12.2011 PG. 105262/2011 e stipulato con atto Notaio Magnani in data 29.11.2012, registrato e trascritto ai sensi di legge, un Accordo ex art. 11, L. n. 241/1990 con il Comune di Ferrara e la S.T.U., disciplinante gli obblighi in ordine alla realizzazione del Piano di Recupero del comparto di che trattasi, oggetto di approvazione mediante Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34, D. Lgs. n. 267/2000 e dell'art. 40, L.R. 20/2000;

che in detto Accordo ex art. 11 L. 241/90 si è inoltre stabilito che:

il corrispettivo posto a carico della Soc. Ferrara 2007 Srl, è stato definito e quantificato in analogia a quanto a suo tempo previsto nel progetto di valorizzazione del Centro Storico (Programma Speciale D'Area ai sensi della L.R. n. 30/1996), ossia nella misura del 35% dell'incremento del valore venale determinato con la variante al PRG (da Direzionale a Residenziale e Commerciale) dal cambio d'uso previsto dal Piano di Recupero inerente l'area in questione come quantificato dall'Agenzia del Territorio di Ferrara, pari a €5.210.100,00 al netto degli oneri fiscali;

la Soc. Ferrara 2007 Srl si è impegnata a corrispondere il suddetto corrispettivo, attraverso la realizzazione e la cessione gratuita delle seguenti opere:

- realizzazione della sede della "delegazione comunale, sede decentrata degli uffici di polizia e vigilanza urbana", previa ristrutturazione della palazzina esistente;
- cessione gratuita di un'area di parcheggio funzionale a detta sede di circa mq. 2400;

- realizzazione gratuita di opere extracomparto consistenti nel parcheggio pubblico posto su area pubblica in fregio alla Via Beethoven.

A queste opere si aggiungono le opere già eseguite, consistenti in un'ulteriore fascia di parcheggi posti anch'essi in fregio alla Via Beethoven e ad un'area di parco di oltre mq. 4.500 già realizzata nella parte est del comparto d'intervento;

- il valore delle opere e delle aree da cedere e/o realizzare dalla Soc. Ferrara 2007 Srl superando il corrispettivo a suo carico di € 5.210.100 e considerato altresì che il valore venale della delegazione comunale, sede decentrata degli uffici di polizia e vigilanza urbana è stata quantificata in sede di perizia in € 6.820.080, il Comune ha acconsentito a che la medesima società possa scomputare la differenza, pari a € 1.609.980,00, dagli oneri di urbanizzazione secondaria;

che con delibera di GC n. 230 PG 95584 del 27.12.2012 è stato approvato il progetto di attuazione del Piano di Recupero di iniziativa Pubblica del comparto "Ex Direzionale Pubblico di Via Beethoven" presentato dalla Soc. Ferrara 2007 srl, approvato nell'ambito del suddetto Accordo di Programma, in particolare la realizzazione dell'edificio "delegazione comunale, sede decentrata degli uffici della polizia e vigilanza urbana" oggetto di Accordo ex art. 11, L. n. 241/1990 tra il Comune di Ferrara, la S.T.U. e la Soc. Ferrara 2007;

che a garanzia del rispetto degli impegni assunti con l'Accordo ex art. 11 L 241/90 sopra richiamato e del risarcimento dei danni conseguenti dal relativo inadempimento, la Soc. Ferrara 2007 ha presentato fideiussione con escussione a prima richiesta rilasciata dalla Società Elite Insurance Company Ltd per un importo pari a € 6.820.080;

che con atto notaio Zecchi Andrea in data 09.01.2013 rep. n. 24858/12296 (registrata e trascritta ai sensi di legge) è stata stipulata, tra il Comune di Ferrara e la Soc. Ferrara 2007 srl, convenzione per l'attuazione del Piano di Recupero di iniziativa Pubblica del comparto "Ex Direzionale Pubblico di Via Beethoven";

che in data 09/07/2013 la Soc. Ferrara 2007 srl ha presentato istanza PG 56620 di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione 1°STRALCIO in attuazione al Piano di Recupero di iniziativa Pubblica del comparto "Ex Direzionale Pubblico di via Beethoven" in via Tassoni, di cui alla Convenzione Atto Notaio Zecchi Andrea, stipulata tra il Comune di Ferrara la soc. FERRARA 2007 srl in data 09/01/2013 rep. N. 24858/12296, il cui procedimento risulta sospeso;

che in data 09/07/2013 la Soc. Ferrara 2007 srl ha presentato istanza PG 56642 di approvazione del progetto definitivo dell'edificio "delegazione comunale, sede decentrata degli uffici della polizia e vigilanza urbana", facente parte delle opere di urbanizzazione del 1° Stralcio funzionale dello stesso PdR; il progetto definitivo complessivo è stato approvato con delibera di Giunta Comunale n. 344 PG 42519 del 20/05/2014;

che con la medesima delibera di Giunta Comunale, è stato deliberato tra l'altro che:

- " (...)i tempi di presentazione del progetto esecutivo, trattandosi di appalto integrato, potranno subire variazioni rispetto al termine previsto dall'art. 4 della Convenzione fissato in tre mesi dall'approvazione del progetto definitivo, previa autorizzazione da parte della stessa Amministrazione Comunale e fermo restando il termine di realizzazione dell'edificio, previsto in trenta mesi dall'approvazione del progetto esecutivo;

- qualora l'attuazione dell'intervento connesso alla palazzina così come convenzionato nell'ambito del Piano di Recupero, attraverso la partecipazione a un fondo immobiliare chiuso diventasse articolata e comportasse tempi più dilatati, dovranno essere valutate nuove tempistiche ed eventuali maggiori oneri che l'Amministrazione Comunale dovrà sostenere per la mancata disponibilità della palazzina nei tempi stabiliti in convenzione;

che con nota in data 28.05.2014 PG 45441 inviata tramite PEC in data 29.05.2014 alla Soc. Ferrara 2007 è stata comunicata l'approvazione del progetto definitivo della delegazione comunale e si è inviata alla stessa, copia della delibera di Giunta Comunale n. 344 PG 42519 del 20/05/2014;

che nel corso di un incontro avvenuto in data 30 maggio 2014 si è condiviso con i rappresentanti della soc. Ferrara 2007, in virtù della scelta della stessa società di predisporre il progetto esecutivo e la realizzazione della suddetta palazzina attraverso appalto integrato, un termine congruo di mesi sei, dall'approvazione del progetto definitivo, per l'aggiudicazione dell'appalto; fermo restando il termine di realizzazione dell'edificio, previsto in trenta mesi dall'approvazione del progetto esecutivo di cui alla convenzione originaria;

che il ritardo rispetto al termine di 6 (sei) mesi sopra riportato (29 novembre 2014), comporterà un maggior onere a carico dell'Amministrazione Comunale, che dovrà essere rimborsato dalla Soc. Ferrara 2007, tenuto conto che per l'uso dei locali sede decentrata degli uffici della polizia e vigilanza urbana viene corrisposto un canone annuo di 75.650,00 € oltre che spese condominiali di 65.000,00 €;

che nel frattempo, anche a seguito della fortissima contrazione economica che ha investito l'intero sistema del mercato immobiliare, nonché, a seguito degli eventi sismici che hanno sconvolto l'economia del territorio modificando anche la tipologia della domanda abitativa a favore dell'Housing Sociale, la Soc. Ferrara 2007 s.r.l. ha proposto con nota in data 20 giugno 2014 assunta al PG 53372 del 23.06.2014, di estendere in modo consistente la destinazione di edilizia residenziale sociale nell'ambito del PdR, scelta poi condivisa con l'Amministrazione Comunale;

che con la stessa nota e con successiva in data 17 dicembre 2014 assunta al PG 118525 del 19.12.2014, per quanto riguarda il riconoscimento dei maggiori oneri per la mancata disponibilità della delegazione comunale nei tempi stabiliti nella convenzione originaria la Soc. Ferrara 2007 ha comunicato, con la prima, la disponibilità a trovare una soluzione di comune gradimento, proponendo poi con la seconda un'eventuale decurtazione di tali ulteriori oneri *“dal differenziale tra il valore di mercato dell'edificio ristrutturato e quanto originariamente dovuto come contributo straordinario individuato in 1.609.980,00 €”* nella convenzione attuativa sottoscritta in data 09.01.2013;

che a supporto della effettiva sostenibilità e della potenziale domanda di alloggi ERS in città e nel territorio, ACER ha incaricato la Società Nomisma spa per uno studio/ricerca sul tema dell'ERS; l'Housing Sociale oggi è una necessità fortemente sentita per dare risposta a quel fabbisogno della cosiddetta “fascia grigia” di reddito, per quelle famiglie che non possono accedere al mercato dell'edilizia ERP e per le quali il mercato non è in grado di concedere un'abitazione dignitosa a prezzi accessibili; famiglie oggi ulteriormente aumentate, dopo la crisi che ha appesantito e deteriorato le condizioni economiche e sociali, anche tra le fasce sociali che fino a qualche anno fa si ritenevano al sicuro da tali pericoli;

che con delibera di G.C. 409 PG 54190 del 24.06.2014 è stato approvato lo schema del Protocollo d'Intesa per l'attuazione di un intervento di ERS nell'ambito di uno stralcio del Piano di Recupero “Ex Direzionale pubblico di Via Beethoven” attraverso la costituzione di un Fondo Immobiliare, precisando che prima della sottoscrizione dei conseguenti atti esecutivi, si sarebbe dovuto integrare/modificare la Convenzione attuativa del Piano di Recupero individuando lo/gli stralcio/i funzionale/i da inserire in detto fondo e da trasferirsi al fondo stesso congiuntamente al conferimento delle aree, oltre che confermare e disciplinare tutte le obbligazioni già assunte dalla Soc. Ferrara 2007 nei confronti del Comune di Ferrara e previo parere del Collegio di Vigilanza previsto dall'Accordo ex art. 11, L. n. 241/1990;

che in data 25 giugno 2014 in occasione della manifestazione tenutasi a Milano EIRE (Expo Italia Real Estate) principale appuntamento annuale in Italia sul Real Estate e del sistema industriale immobiliare è stato sottoscritto il Protocollo d'Intesa dalla Soc. Ferrara 2007 s.r.l. (società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Parsitalia Real Estate srl), CDP Investimenti Società di Gestione del Risparmio S.p.A., Intercantieri Vittadello S.p.A., Azienda Casa Emilia-Romagna (ACER) Ferrara e dal Comune di Ferrara;

che L'Amministrazione Comunale, con la firma del suddetto Protocollo d'Intesa, ha voluto significare di condividere e sostenere gli obiettivi e la qualità dell'intervento che consentirà di realizzare un importante intervento di edilizia sociale e porterà anche alla riqualificazione e rigenerazione di un importante comparto della città. Città che in questi ultimi venticinque anni è cresciuta e si è sviluppata proprio anche attorno a questa grande area incompiuta ed abbandonata;

che il suddetto Protocollo d'Intesa, che prevedeva la scadenza originariamente al 31/12/2014 è stato poi prorogato, di comune accordo dei soggetti sottoscrittori, ed ha durata pertanto sino al 30 giugno 2015 ;

che in data 21 novembre 2014 la Società Ferrara 2007 ha presentato formale istanza di integrazione della convenzione al fine di individuare lo "stralcio funzionale" da trasferire al Fondo Immobiliare con il conferimento delle aree, oltre che confermare e disciplinare tutte le obbligazioni già assunte nei confronti del Comune di Ferrara con l'Accordo ex art. 11, L. n. 241/1990 (istanza poi sospesa a seguito della richiesta di variante al PdR di cui al presente provvedimento);

che con nota in data 25.11.2014 PG 109094 è stato comunicato alla Soc. Ferrara 2007 l'interruzione del procedimento di modifica della sopra citata attuazione del piano di recupero per carenze che non consentivano di effettuare una valutazione di merito sulla proposta stessa:

che con la medesima nota si comunicava altresì:

“- la proposta di modifica della Convenzione dovrà tener conto di quanto disposto dalla Giunta Comunale con delibera n. 344 PG 42519 del 20/05/2014, già inviata tramite PEC alla Società in indirizzo con nota PG 45441 del 29.05.2014, inerente all'approvazione del Progetto Definitivo complessivo dell'edificio “delegazione comunale, sede decentrata degli uffici della polizia e vigilanza urbana”, e all'individuazione delle opere del relativo quadro economico, da realizzarsi a cura e spese della Soc. Ferrara 2007 Srl, come da convenzione stipulata con il Comune di Ferrara per l'attuazione del Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica del comparto “ex direzionale pubblico di via Beethoven”;
- dovrà infine essere prevista la sostituzione, della fideiussione emessa dalla Soc. Elite Insurance Company Ltd di importo pari a € 6.820.080, con altra di pari importo, rilasciata da Istituto bancario o primaria Assicurazione, nel pieno rispetto degli impegni assunti con la sottoscrizione della convenzione.

In considerazione del fatto che la proprietà intende conferire nel Fondo Immobiliare anche l'intervento connesso alla palazzina, così come convenzionato nell'ambito del Piano di Recupero, e che ciò comporterà tempi più dilatati, dovranno essere proposte nuove tempistiche oltre che riconosciuti i maggiori oneri che l'Amministrazione Comunale dovrà sostenere per la mancata disponibilità della palazzina nei tempi stabiliti nella convenzione originaria.”;

che partendo dai presupposti di attuazione del “nuovo” intervento di ERS nell'ambito di uno stralcio del Piano di Recupero “Ex Direzionale pubblico di Via Beethoven” attraverso la costituzione di un Fondo Immobiliare, si sono svolti in data 22.12.2014, 14.01.2015 e 04.02.2015 presso l'Amministrazione Comunale dei tavoli tecnici, con la presenza dei soggetti sottoscrittori del Protocollo d'Intesa e degli Enti e Servizi interessati dall'intervento, i cui verbali sono depositati agli atti del Servizio Pianificazione, finalizzati al perseguimento degli obiettivi previsti nello stesso Protocollo e in conformità alle prescrizioni del vigente Piano di Recupero. In occasione del tavolo tecnico del 4 febbraio 2015 è

emersa e resa tangibile la necessità di una variante al Piano di Recupero di iniziativa Pubblica “*Ex Direzionale pubblico di Via Beethoven*” nonché conseguentemente la modifica alla Convenzione stipulata in data 09/01/2013 al fine di poter giungere alla precisa rispondenza e funzionalità del progetto alla nuova scelta intrapresa dalla proprietà, di realizzare un intervento consistente di Social Housing;

che la Soc. Ferrara 2007 srl con nota del 18 marzo 2015, assunta al PG 27069 del 19 marzo 2015, facendo seguito agli incontri tecnici e allo scambio di corrispondenza avuti fino a tale data, ha richiesto l’attivazione dell’iter urbanistico al fine di addivenire alla variante al PdR;

che con proprio indirizzo, la Giunta Comunale nella seduta del 24 marzo 2015, ha disposto di accogliere la proposta di modifica del Piano di Recupero di cui trattasi presentata in data 18 marzo 2015 PG 27069/2015; in quanto in un momento di crisi economica come quella attuale risulta opportuno cercare di percorrere, da parte dell’Amministrazione Comunale, tutte le strategie possibili, affinché la città ed il territorio possano meglio affrontare questa difficile fase e dare risposte alle esigenze delle famiglie attraverso la realizzazione di un comparto di ERS (Housing Sociale). E’ infatti utile saper cogliere, per quanto possibile, le proposte di trasformazione che possono portare concreti e immediati benefici attraverso la riqualificazione dell’area del “Palaspecchi”;

che con il medesimo indirizzo la Giunta ha disposto altresì che la variante da apportare, dovrà garantire, ad ogni modo, il rispetto dell’impianto urbanistico nel suo complesso oltre che gli obblighi di cui all’Accordo di Programma in variante al PRG relativo ai “Piani di recupero ex AMGA, ex MOF - Darsena, ex Direzionale Pubblico di Via Beethoven” sottoscritto in data 19/12/2011 dai rappresentanti del Comune di Ferrara, della Provincia di Ferrara e della S.T.U. Ferrara Immobiliare SpA, e ratificato con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 103786 del 22/12/2011;

che il fine di detta proposta di variante, come anche argomentato nel corso del tavolo tecnico del 4 febbraio 2015, è quello di poter rendere attuabile e confacente con i parametri dell’edilizia sociale l’intervento di ERS, e quindi compatibile con una logica della locazione a canoni “calmierati” e con caratteristiche tecniche e distributive molto diversa dall’intervento a libero mercato, così come era stato previsto in origine nel progetto approvato;

che ACER, a supporto della effettiva sostenibilità e della potenziale domanda di alloggi ERS in città e nel territorio, ha trasmesso al Comune tramite e-mail, in data 24 febbraio 2015, un accurato studio e ricerca sul tema dell’ERS datata 4 giugno 2014 depositata agli atti del Servizio Pianificazione Territoriale;

che in data 27 marzo 2015 PG 30415 la Soc. Ferrara 2007 srl ha presentato istanza di variante al Piano di Recupero di iniziativa pubblica “*Ex Direzionale pubblico di Via Beethoven*” e consegnato i relativi elaborati, per conseguire le finalità di cui al sopracitato Protocollo d’Intesa sottoscritto in data 25 giugno 2015 e in linea con le previsioni di cui al sopra citato indirizzo di G.C. del 24.03.2015;

che il progetto di variante al PdR, nel dettaglio riguarda le sottoelencate principali modifiche:

- il raggiungimento della Classe energetica B piuttosto della Classe energetica A; detta certificazione potrà non essere “LEED”;
- la collocazione, negli edifici a corte, delle attività commerciali prevista al solo piano terra e non anche al primo, con la conseguente possibilità di demolizione di parte dei percorsi privati ad uso pubblico in origine previsti non essendovene più l’esigenza (al primo piano sono previste ulteriori residenze).
- la sagoma di massimo ingombro dell’edificio “Bdx” è leggermente modificata sul lato prospiciente la strada; modifica determinata da esigenze di tipo strutturale;

- possibilità di non realizzare la prevista centrale di Trigenerazione allacciando l'intero comparto alla "futura" rete del teleriscaldamento, il cui estendimento, da via dello Zuccherò, sino in prossimità dell'area "Palaspecchi" (per uno sviluppo di circa 1.500 m.), è stata oggetto di previsione e valutazione economica da parte di HERA.
- diversa sistemazione e distribuzione dei parcheggi frontistanti la via Beethoven.

che la variante, oltre a garantire il rispetto dell'impianto urbanistico conferma gli obblighi di cui all'Accordo di Programma sottoscritto in data 19/12/2011 sopra citato;

che in ordine alla conformità urbanistica della variante al Piano di Recupero di cui trattasi, è stato rilevato che quanto proposto è conforme con le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti;

che l'Amministrazione Comunale ha la necessità di disporre dell'edificio da adibire a delegazione comunale, sede decentrata degli uffici di polizia e vigilanza urbana entro trenta (30) mesi a far data dal 29 novembre 2014, termine già determinato, con i rappresentanti della Società Ferrara 2007, entro il quale si sarebbe dovuto addivenire all'aggiudicazione attraverso la procedura dell'appalto integrato o all'approvazione del progetto esecutivo e pertanto, entro la data del 29 maggio 2017, i lavori di realizzazione dell'edificio dovranno essere terminati e l'opera ceduta previo rilascio di certificato di conformità edilizia ed agibilità ai sensi del RUE vigente. La succitata tempistica è vincolante e qualsiasi eventuale modifica dovrà essere preventivamente valutata da parte della Giunta Comunale;

che per quanto riguarda i maggiori oneri che l'Amministrazione Comunale dovrà sostenere per la mancata disponibilità della delegazione comunale, con la tempistica sopra stabilita, si rende necessario definire il contributo che verrà posto a carico della Società Ferrara 2007 o suoi aventi causa a far data dal 29 maggio 2017. Tale contributo è stato determinato in una somma forfettaria di 9.000,00 € al mese (tenuto conto del canone di affitto annuo pari a 75.650,00 € e del 50% delle spese condominiali pari a 65.000,00 €), per ogni mese o frazione di mese di ritardo. L'importo del contributo, così determinato, dovrà essere corrisposto al momento della cessione a favore del Comune della delegazione. Il rispetto di tale obbligazione è condizione necessaria per il deposito dei titoli abilitativi inerenti il PdR;

che la possibilità di scomputare il valore di 1.609.980,00 € dagli oneri di urbanizzazione secondaria, è riconosciuta al soggetto attuatore del II° Stralcio funzionale ai sensi dell'art. 16 "SCOMPUTO" delle NTA della presente variante. Una volta scomputati detti oneri di urbanizzazione secondaria, eventuali importi residui, fino alla concorrenza del suddetto valore di 1.609.980,00 €, potranno essere riconosciuti anche a quelli inerenti gli immobili degli stralci funzionali III, IV, V, e VI, fermo restando che tale operazione sarà possibile solo a seguito della cessione all'Amministrazione Comunale della delegazione di cui trattasi precisando inoltre che nulla sarà dovuto da parte della stessa Amministrazione qualora non si usufruisse dell'intera somma prevista a scomputo;

che la Commissione Qualità, riunitasi nella seduta del 02.04.2015, si è espressa favorevolmente in ordine alla suddetta variante;

che il 2 aprile 2015 si è tenuto un tavolo tecnico nel corso del quale il funzionario di HERA ha fornito dettagli in merito alla possibilità di allacciamento dell'intero comparto alla futura rete del teleriscaldamento, il cui estendimento parte da via dello Zuccherò sino in prossimità dell'area "Palaspecchi";

che con nota in data 14 aprile 2015 assunta al PG 37160 del 16.04.2015 la Soc. Ferrara 2007 srl, premettendo che la stessa ha l'obbligo di sostituire la fidejussione a garanzia della realizzazione e cessione della delegazione comunale sede decentrata della vigilanza urbana, di cui all'Accordo ex art. 11, rilasciata dalla Soc. Elite Insurance Company Ltd, prima della sottoscrizione della convenzione

integrativa ha presentato richiesta di poter mantener in essere anche all'atto di detta stipula e di trasferire detta fideiussione al Fondo successivamente, al momento del conferimento dell'immobile della futura delegazione comunale nel Fondo, previo subentro da parte dello stesso come contraente con le stesse modalità e condizioni;

che la richiesta avanzata è motivata dal fatto che il corrispettivo della suddetta fideiussione è stato versato per intero a copertura dei 5 anni di validità del contratto e pertanto sino al 31 gennaio 2018 ed inoltre per il motivo che le obbligazioni della realizzazione e cessione della delegazione comunale, verranno trasferite nel Fondo unitamente alla proprietà dei terreni e degli immobili al momento della sua costituzione;

che il Collegio di Vigilanza di cui all'art. 5 dell'Accordo di Programma sopra citato, nella seduta del 22 aprile 2015 ha assentito unanimemente alle modifiche del Piano di Recupero, ritenendo che non snaturino in alcun modo i contenuti fondamentali dell'Accordo di Programma stesso;

che con delibera di G.C. n.....PGdel è stata adottata la variante al Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica "Ex Direzionale Pubblico di Via Beethoven";

che la Conferenza dei Servizi convocata in datasi è chiusa con determinazioneacquisendo i seguenti pareri:

che la variante al Piano di Recupero è stata depositata presso il Servizio Pianificazione Territoriale per sessanta giorni, dal al e il relativo avviso è stato pubblicato sul quotidianoin data

che la variante al Piano di Recupero contestualmente al deposito è stata trasmessa alla Provincia, la quale, con proprio atto ha formulato osservazioni relativamente aoppure non ha formulato osservazioni;

che con delibera di G.C. n. PG del è stata approvata la variante al Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica "Ex Direzionale Pubblico di Via Beethoven";

Tutto ciò premesso, il Comune di Ferrara e la Soc. Ferrara 2007 srl, in seguito detta "soggetto attuatore", in esecuzione della citata delibera di G.C. n. PG del stipulano la seguente nuova convenzione di modifica:

ARTICOLO 1

Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi aventi causa, a qualsiasi titolo verso il Comune di Ferrara, ad attuare la variante al Piano di Recupero di iniziativa Pubblica "ex Direzionale pubblico di Via Beethoven", approvata con delibera di Giunta Comunaledel nell'ambito dell'Accordo di Programma, ai sensi dell'art. 34 D.Lgs.n. 267/2000 e dell'art. 40 LR n. 20/2000 sottoscritto in data 19.12.2011 e della convenzione con atto notaio Zecchi Andrea in data 09.01.2013 rep. n. 24858/12296, registrato e trascritto ai sensi di legge, sull'area di terreno di proprietà del medesimo della superficie catastale di mq in Ferrara, contraddistinta al NCT del Comune di Ferrara al Foglio Mappali, e parte su area di proprietà del Comune di Ferrara (via Tassoni e area verde prospiciente la via Beethoven) al Foglio 159 mappale 96, Foglio 161 mappali 1382 e 1381 e Foglio 192 mappali 665 e 6717 confinanti:

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

ARTICOLO 2

La presente nuova convenzione di modifica disciplina l'attuazione dell'intero piano, suddiviso in sei stralci funzionali, a seguito dell'approvazione della variante al PdR con delibera di GC. PG del

I permessi di costruire per le opere di urbanizzazione saranno oggetto di specifici e separati progetti da presentarsi successivamente alla sottoscrizione della presente convenzione.

ARTICOLO 3

Il soggetto attuatore si impegna per sé e suoi aventi causa a predisporre i progetti sulla base ed in piena ed esatta conformità, dei relativi elaborati tecnici ed amministrativi approvati nell'ambito dell'Accordo di Programma, ai sensi dell'art. 34 D.Lgs.n. 267/2000 e dell'art. 40 LR n. 20/2000, della convenzione stipulata con atto notaio Zecchi Andrea in data 09.01.2013 rep. n. 24858/12296, della delibera di G.C. n. PG del di approvazione della variante al Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica "Ex Direzionale Pubblico di Via Beethoven" ed ai pareri e prescrizioni degli Enti e Servizi espressi nella Conferenza dei Servizi del, di seguito elencati e depositati agli atti:

Elaborati

P 3 F E E L 0 1 G 3	Elenco elaborati
P 3 F E E C 0 1 G 3	Estratto catastale ed elenco delle proprietà
P 3 F E R I 0 1 G 3	Relazione illustrativa e previsioni di spesa e Protocollo d'Intesa tra Ferrara 2007 s.r.l., CDP Investimenti, Intercantieri Vittadello, ACER Ferrara e Comune di Ferrara per interventi di E.R.S
P 3 F E N T 0 1 G 3	Norme tecniche di attuazione
P 3 F E R T 0 1 G 2	Relazione di analisi climatica del sito
P 3 F E C P 0 1 G 1	Schema stralci funzionali (verifica standard urbanistici e reti impiantistiche)
P 3 F E P G 0 2 G 3	Progetto: zonizzazione, unità minime di intervento, parametri urbanistici
P 3 F E P G 0 3 G 2	Progetto: aree di standard pubblico e di uso pubblico
P 3 F E P G 0 3 b G 1	Identificazione aree Accordo (art. 11 L. 241/90)
P 3 F E P G 0 6 G 3	Progetto: Reti di adduzione e scarico
P 3 F E P G 0 7 G 2	Progetto: Illuminazione pubblica
P 3 F E P G 0 8 G 2	Progetto: Reti fornitura energia elettrica e telefonica
P 3 F E P G 0 9 G 3	Progetto: Interferenze reti impiantistiche con lo stato di progetto

ed inoltre nel rispetto:

- norme disciplinanti il permesso per costruire del vigente Regolamento Urbanistico 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.

Oltre a quanto previsto nelle NTA della modifica al PdR non costituiranno variante, soluzioni tecniche in merito alle reti infrastrutturali diverse da quelle previste dallo strumento urbanistico attuativo, fermo restando il parere favorevole da parte dell'Ente gestore, nonché modifiche che non alterino l'impianto generale nel rispetto delle quantità complessive delle aree a standard.

I seguenti elaborati allegati alla convenzione originaria rimangono validi e invariati:

- P 3 F E S U 0 1 G 1 Stralcio strumentazione urbanistica
- P 3 F E G G 0 1 G 1 Relazione geologico-geotecnica e sismica
- P 3 F E R T 0 2 G 1 Valutazione previsionale di clima acustico
- P 3 F E R A 0 1 G 1 Rapporto ambientale
- P 3 F E R A 0 2 G 1 Rapporto ambientale: integrazioni (integrazione febbraio 2011 ed integrazione ottobre 2011)
- P 3 F E S U 0 2 G 0 Elaborati di variante al Vigente PRG (integrazione febbraio 2011)
- P 3 F E D F 0 1 G 1 Stato di fatto: documentazione fotografica
- P 3 F E S F 0 1 G 1 Stato di fatto: rilievo strumentale (integrazione febbraio 2011 ed integrazione ottobre 2011)
- P 3 F E S F 0 2 G 1 Stato di fatto planoaltimetrico, manufatti, rilievo del verde
- P 3 F E S F 0 3 G 2 Stato di fatto: sezioni e profili
- P 3 F E S F 0 4 G 1 Stato di fatto: Reti impiantistiche.

I seguenti elaborati allegati alla convenzione originaria in virtù della variante al PdR risultano abrogati:

- P 3 F E R I 0 2 G 1 Linee guida per una progettazione sostenibile
- P 3 F E A A 0 1 G 2 Linee guida per la progettazione degli spazi aperti
- P 3 F E P G 0 1 G 1 Progetto: planimetria descrittiva - viste prospettiche
- P 3 F E P G 0 4 G 2 Progetto: sezioni e profili (parte 1)
- P 3 F E P G 0 5 G 2 Progetto: sezioni e profili (parte 2)
- P 3 F E P G 1 0 G 1 Progetto: Schema di principio della centrale di rigenerazione.

ARTICOLO 4

Fermi gli obblighi previsti all'art. 4 della convenzione originaria stipulata in data 09.01.2013, il soggetto attuatore si impegna per sé e suoi aventi causa a realizzare la sede della delegazione comunale, sede decentrata degli uffici di polizia e vigilanza urbana in conformità al progetto definitivo approvato con delibera di G.C. n. 344 PG 42519 del 20/05/2014; le opere da realizzarsi a cura e spese dello stesso soggetto attuatore, per rendere l'edificio fruibile sebbene la ristrutturazione riguardi solo una parte, seppur consistente dell'edificio, sono state individuate come di seguito:

- piano interrato al grezzo;
- ristrutturazione del piano terra eccetto la sala conferenze e il relativo "blocco servizi" che saranno lasciati al grezzo;
- piano primo e secondo completamente ristrutturati;
- piano terzo realizzato al grezzo.

Il quadro economico del progetto definitivo approvato con delibera di G.C. n. 344 PG 42519 del 20/05/2014 risulta pari a € 4.222.637,43 €, inerente le opere da realizzarsi a cura e spese del soggetto attuatore o suoi aventi causa. Il progetto esecutivo delle suddette opere, oggetto di successivo permesso di costruire, dovrà rendere l'edificio fruibile sebbene la ristrutturazione riguardi solo una parte, seppur consistente, della delegazione comunale; l'esecuzione delle opere da realizzarsi a cura e spese del soggetto attuatore o suoi aventi causa, dovrà essere affidata mediante procedura negoziata ai sensi degli artt. 57, comma 6 e 122 comma 8 dello Codice Appalti, con invito ad almeno cinque ditte e a seguito dell'aggiudicazione il soggetto attuatore stesso srl dovrà trasmettere all'Amministrazione copia del relativo contratto d'appalto. Qualora si ottenesse, in fase di aggiudicazione un'offerta economica in diminuzione fino al valore di Euro 3.990.900,00 l'importo in diminuzione verrà riconosciuto al soggetto attuatore o suoi aventi causa; qualora, invece, l'offerta presentasse dei costi inferiori all'importo stabilito in Convenzione originaria (3.990.900,00 Euro) il

soggetto attuatore o suoi aventi causa riconoscerà in favore dell'Amministrazione il conguaglio economico fino a detta concorrenza. Tale conguaglio potrà essere eventualmente corrisposto in denaro, ovvero imputato alla realizzazione di ulteriori opere pubbliche connesse alla "Delegazione comunale, sede decentrata degli uffici della Polizia e Vigilanza Urbana", nelle modalità e nei termini che verranno successivamente concordati tra le parti.

A modifica della tempistica di cui all'art. 4 della convenzione originaria il soggetto attuatore si impegna per sé e suoi aventi causa a terminare i lavori ed a cedere, previo rilascio di certificato di conformità edilizia ed agibilità ai sensi del RUE vigente, all'Amministrazione Comunale l'edificio da adibire a delegazione comunale, sede decentrata degli uffici di polizia e vigilanza urbana entro trenta (30) mesi a far data dal 29 novembre 2014, termine già determinato, con i rappresentanti della Società Ferrara 2007, entro il quale si sarebbe dovuto addivenire all'aggiudicazione attraverso la procedura dell'appalto integrato o all'approvazione del progetto esecutivo e pertanto, entro la data del 29 maggio 2017. La succitata tempistica è vincolante e qualsiasi eventuale modifica dovrà essere preventivamente valutata da parte della Giunta Comunale.

Il soggetto attuatore si impegna per sé e suoi aventi causa a corrispondere all'Amministrazione Comunale un contributo per i maggiori oneri sostenuti per la mancata disponibilità della delegazione comunale entro il termine sopra citato. A far data dal 29 maggio 2017 tale contributo dovrà essere corrisposto nella misura di 9.000,00 € (importo forfettario tenuto conto del canone di affitto annuo pari a 75.650,00 € e del 50% delle spese condominiali pari a 65.000,00 €), per ogni mese o frazione di mese di ritardo. L'importo del contributo, così determinato, dovrà essere corrisposto al momento della cessione a favore del Comune della delegazione.

Il rispetto di tale obbligazione è condizione necessaria per il deposito dei titoli abilitativi inerenti il PdR pertanto gli stessi anche se depositati non avranno efficacia.

In caso di violazione, sarà pertanto facoltà del Comune procedere alla risoluzione della presente convenzione, avvalendosi delle garanzie di cui al successivo articolo 5 e in caso di inadempimento, oltre a quanto previsto al comma 1 della convenzione originaria, (corrispettivo di 5.210.100,00) il Comune si riserva il diritto a richiedere gli ulteriori eventuali oneri per il maggior danno subito.

ARTICOLO 5

Fermi gli obblighi di realizzazione e cessione della delegazione comunale, sede decentrata degli uffici di polizia e vigilanza urbana (da determinarsi esattamente nella dimensione a seguito di accatastamento) con relativo parcheggio funzionale di circa mq. 2400, con le modalità di cui al precedente art. 4, il soggetto attuatore si obbliga altresì a non alienare a terzi, detta unità immobiliare destinata alla cessione gratuita al Comune di Ferrara, nei limiti del medesimo articolo ad eccezione del conferimento di detti immobili in un Fondo immobiliare, di cui al Protocollo di Intesa sottoscritto in data 25 giugno 2014 da Soc. Ferrara 2007 s.r.l. (società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Parsitalia Real Estate srl), CDP Investimenti Società di Gestione del Risparmio S.p.A., Intercantieri Vittadello S.p.A., Azienda Casa Emilia-Romagna (ACER) Ferrara e dal Comune di Ferrara.

Il soggetto attuatore ha l'obbligo di inserire all'atto di conferimento nel Fondo, degli immobili di cui al presente articolo, le obbligazioni inerenti alla realizzazione della delegazione comunale, sede decentrata degli uffici di polizia e vigilanza urbana e relativo parcheggio funzionale di circa mq. 2400, di cui alla presente convenzione, a quella originaria stipulata in data 9 gennaio 2013 ed all'Accordo ex art. 11 stipulato il 29 novembre 2012, registrati e trascritti ai sensi di legge.

Congiuntamente a tutte le spese notarili sarà a carico del soggetto attuatore o dei suoi aventi causa l'accatastamento dell'unità immobiliare di cui trattasi e tutte le spese relative.

Inoltre, qualora la cessione gratuita comporti la necessità di fatturazione da parte del soggetto attuatore o suoi aventi causa, la fattura dovrà essere emessa senza rivalsa dell'IVA nei confronti del Comune.

ARTICOLO 6

A garanzia del rispetto degli impegni assunti con Accordo ex art. 11 L. n. 241/1990 tra il Comune di Ferrara, la Soc. Ferrara 2007 srl e la S.T.U. siglato in data 19.12.2011, stipulato con atto Notaio Magnani in data 29.11.2012 di rep. n. 44371/25425 registrato a Ferrara il 13.12.2012 al n. 6587 e qui trascritto il 13.12.2012 al part. 11659 e del risarcimento dei danni conseguenti dal relativo inadempimento, il soggetto attuatore ha presentato fideiussione n. 027486/ON del 08.01.2013 per un importo pari a € 6.820.080, con escussione a prima richiesta, rilasciata dalla Società Elite Insurance Company Ltd con sede a Gibilterra The Sails, Queensway Quay, Queensway, domiciliata presso la Rappresentanza Generale per l'Italia in Via della Moscova n. 3 c/o FIS, Milano, iscritta al Registro delle Imprese di Milano al n. 07723390964, REA MI-19777782, inserita nell'elenco ISVAP delle rappresentanze in Italia di Imprese di Assicurazione con sede legale in uno stato UE che operano nel territorio della Repubblica, in Regime di stabilimento con iscrizione n. I.00104 del 22.03.2012. Le parti stabiliscono che il conferimento degli immobili di proprietà del soggetto attuatore nel Fondo immobiliare di cui al Protocollo di Intesa sottoscritto in data 25 giugno 2014 da Soc. Ferrara 2007 s.r.l. (società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Parsitalia Real Estate srl), CDP Investimenti Società di Gestione del Risparmio S.p.A., Intercantieri Vittadello S.p.A., Azienda Casa Emilia-Romagna (ACER) Ferrara e dal Comune di Ferrara, è subordinato al subentro o alla sostituzione della suddetta fideiussione; il notaio rogante avrà l'obbligo di citare nell'atto pubblico l'avvenuto subentro o sostituzione da parte del Fondo nella garanzia di cui trattasi e di darne tempestiva notizia al Comune di Ferrara;

La suddetta fideiussione non potrà essere ridotta proporzionalmente e in relazione al progressivo compimento dell'opera e verrà svincolata a seguito della cessione gratuita di cui all'art. 4.

Il soggetto attuatore dovrà produrre, prima della sottoscrizione della convenzione di modifica di cui trattasi, l'assenso del Fideiussore (Soc. Elite Insurance Company Ltd) riguardo alla variante del Piano di Recupero.

ARTICOLO 7

Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare le opere di urbanizzazione nonché gli interventi edilizi previsti a propria cura e spese, in conformità agli elaborati del Piano di Recupero di iniziativa Pubblica "Ex Direzionale Pubblico" convenzionato con atto notaio Zecchi Andrea in data 09.01.2013 rep. n. 24858/12296, della presente convenzione di modifica e agli elaborati che saranno oggetto di specifici permessi inerenti gli stralci funzionali.

Il soggetto attuatore si impegna, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare le opere di urbanizzazione primaria, comprese quelle su area pubblica nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16, comma 2 bis del DPR n. 380/2001, introdotto dall'art. 45 della L. 214 del 22/12/2011. Qualora, per le opere di urbanizzazione primaria, 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, il Comune potrà procedere alla presa in consegna anticipata, con modalità analoghe a quelle previste dall'art. 230 del Regolamento di Esecuzione ed Attuazione del Codice degli appalti.

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 del soggetto attuatore.

Il soggetto attuatore, con la sottoscrizione della presente convenzione, concede sin d'ora, senza necessità di redigere ulteriori atti, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, alle lottizzazioni e/o interventi edilizi che andranno a realizzarsi negli altri stralci funzionali o nelle aree limitrofe,

l'accesso e l'allacciamento alle infrastrutture e alle reti di proprietà realizzate e/o in fase di realizzazione.

ARTICOLO 8

A modifica dell'art. 8 della convenzione originaria, il soggetto attuatore si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo in forza dell'Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 D.Lgs.n. 267/2000 e dell'art. 40 LR n. 20/2000 sottoscritto in data 19.12.2011, dell'Accordo ex art. 11 della L. n. 241/1990 tra il Comune di Ferrara, la Soc. Ferrara 2007 srl e la S.T.U. stipulato con atto Notaio Magnani in data 29/11/2012 registrato e trascritto, alla convenzione stipulata in data 09.01.2013 rep. n. 24858/12296 registrata e trascritta e al Protocollo d'Intesa sottoscritto in data 25.06.2014 tra CDP Investimenti Società di Gestione del Risparmio S.p.A., Intercantieri Vittadello S.p.A, Azienda Casa Emilia Romagna (ACER) Ferrara e Comune di Ferrara, a realizzare un estendimento dell'intervento di edilizia residenziale sociale (ERS) già previsto nella convenzione originaria nell'UMI 1c anche all'UMI 1b.

ARTICOLO 9

Il soggetto attuatore, con la sottoscrizione della presente Convenzione, assume il ruolo di soggetto interessato 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 P.d.R.

Unitamente alla richiesta di permesso di costruire o alla presentazione della DIA per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il soggetto attuatore qualora non rilevi il superamento del livello delle concentrazioni soglia di contaminazione del sito ai sensi della Parte IV, Titolo V del D. Lgs. n. 152/06, dovrà 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 del soggetto attuatore. 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, il soggetto attuatore sottopone 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 del soggetto attuatore gli oneri relativi agli interventi previsti dal suddetto decreto, in quanto identificato come soggetto interessato.

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.

Il soggetto attuatore è obbligato 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.

Nel caso in cui gli interventi siano soggetti alla denuncia di inizio attività (D.I.A.), l'Amministrazione Comunale potrà vietare l'inizio ovvero la prosecuzione dell'attività stessa, qualora gli interventi appaiano, rispettivamente alla data di presentazione della denuncia o successivamente, decorso il termine di 60 gg dalla denuncia, 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 del soggetto attuatore comporterà la risoluzione della presente convenzione ai sensi dell'art. 14, fermo restando il permanere in capo al soggetto attuatore degli obblighi di bonifica e ripristino ambientale del sito di cui ai commi precedenti.

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

ARTICOLO 10

A modifica dell'art. 10 della convenzione originaria il soggetto attuatore, oltre agli obblighi di cessione e/o asservimento assunti con la sottoscrizione di cui all'Accordo ex art. 11 Legge 241/90 che qui integralmente si richiamano, si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo altresì a cedere gratuitamente al Comune di Ferrara le aree destinate all'urbanizzazione (viabilità, parcheggi, verde e percorsi) così come le opere individuate nelle tavole di progetto, di cui al precedente art. 2 nel rispetto delle quantità graficizzate nelle tavole P3 FE PG03b G0 "Identificazione aree accordo (art.11 L.241/90) (integrazione marzo 2015)" e P3 FE PG03 G2 "Aree di standard pubblico e aree di uso pubblico (integrazione marzo 2015)", soddisfacendo alle quantità dovute dal PRG vigente in merito agli usi insediati.

Qualora lo standard pubblico fosse individuato nello spazio sovrastante una qualsiasi costruzione privata insistente nel sottosuolo (es. autorimesse interrato) il soggetto attuatore, dovrà 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 e straordinaria dell'immobile su cui verrà costituita servitù di uso pubblico.

Le cessioni e gli asservimenti contemplati nel presente articolo, ad eccezione dell'edificio "Delegazione Comunale, sede decentrata degli uffici di polizia e vigilanza urbana" e relativo parcheggio retrostante la cui cessione è disciplinata nell'art. 5, dovranno avvenire prima delle comunicazioni di inizio lavori dei singoli stralci. Negli atti 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 dei Permessi a stralcio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione non verrà rilasciato il titolo edilizio per la costruzione degli edifici, dello stesso stralcio, previsti dal P.d.R.

Le aree oggetto di cessione oltre alle aree di proprietà comunale, di cui al presente articolo, alla data di inizio lavori delle stesse, si intendono concesse gratuitamente in detenzione al soggetto attuatore 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 il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità ai sensi del vigente RUE, 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. Il soggetto attuatore si obbliga per sé ed i suoi 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 oltre che la relativa responsabilità si intenderanno pertanto a carico dell'Amministrazione medesima.

ARTICOLO 11

La data di inizio dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione 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 modifica dell'art. 11 della convenzione originaria, il soggetto attuatore si obbliga per se 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. P3FECP01G1 "Schema stralci Funzionali – Verifica Standard urbanistici e reti impiantistiche" di seguito specificato. Le opere di urbanizzazione verranno realizzate in sei stralci con i seguenti tempi:

- gli stralci funzionali I° e II° verranno realizzati contemporaneamente;
- gli stralci funzionali III°, IV° e V°, non interferenti fra loro, potranno essere realizzati in modo autonomo dopo gli stralci I° e II°;
- il VI° stralcio funzionale potrà essere realizzato solo dopo gli stralci I°, II° e V°.

In considerazione del fatto che si tratta di un'unica attuazione del Piano di Recupero e della complessità dell'intervento di riqualificazione, è possibile la realizzazione delle opere di urbanizzazione attraverso il rilascio di permessi di costruire inerenti i singoli stralci; il soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare le opere di urbanizzazione unitariamente con i seguenti tempi: i lavori saranno iniziati entro un anno dal rilascio dei singoli permessi di costruire ed ultimati entro tre anni dalla data di rilascio degli stessi.

Qualora le opere di urbanizzazione non vengano ultimate entro tale termine (tre anni dalla data di rilascio dei singoli permessi), le SCIA e/o i permessi di costruire per la realizzazione degli edifici che verranno presentate/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 di cui al precedente art. 7. 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 del soggetto attuatore, alle eventuali norme sopraggiunte. 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 del soggetto attuatore, alle eventuali norme sopraggiunte.

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 del soggetto attuatore e i suoi 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 il soggetto attuatore terrà il Comune indenne da ogni onere relativo connesso ad eventuali pretese di terzi.

Il soggetto attuatore 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.

Il soggetto attuatore è tenuto 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 il soggetto attuatore e i suoi appaltatori, subappaltatori, fornitori e terzi in genere.

ARTICOLO 12

A modifica dell'art. 12 della convenzione originaria, a completamento delle opere entro i termini previsti dai permessi di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, sarà cura del Soggetto attuatore 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 del Soggetto attuatore, ove dovuti ai sensi delle norme vigenti. In particolare, il collaudo funzionale delle reti di fognatura, 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 del soggetto attuatore. Il suddetto collaudo sarà disposto anche in corso d'opera e sarà effettuato a cura e spese del soggetto attuatore, con la nomina di un collaudatore da parte Comune a spese del soggetto attuatore.

Qualora le opere non fossero completate entro i termini previsti dal permesso di costruire, esse dovranno essere adeguate, a cura e spese del soggetto attuatore, alle eventuali norme sopravvenute.

ARTICOLO 13

Il soggetto attuatore, oltre alla garanzia prevista all'art. 5, a garanzia della perfetta esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal P.d.R. costituirà altresì a favore del Comune di Ferrara, all'atto del rilascio dei permessi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (compreso il parcheggio retrostante la delegazione Comunale, sede decentrata degli uffici di polizia e vigilanza urbana), fidejussioni (bancaria o assicurativa e, in quest'ultimo caso, con primaria compagnia) per un importo pari al 70% del costo presunto delle opere medesime, ad esclusione dell'importo inerente la palazzina stessa in quanto già garantita (6.820.080,00 €), da desumersi dal computo metrico allegato ai relativi progetti definitivo e vistati 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 tali somme 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.

Con il provvedimento di rilascio del Certificato di Conformità edilizia ed agibilità verranno svincolate le garanzie fidejussorie ai sensi delle norme del RUE vigente.

Le fidejussioni o polizze fidejussorie dovranno essere prestate 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 le somme garantite 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.

Le fidejussioni potranno essere, previo collaudo parziale delle parti eseguite ed espresso consenso del Comune, ridotte 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 delle garanzie, sempre subordinatamente al costo effettivo delle opere di urbanizzazione residue valutate in base all'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali.

Il soggetto attuatore si obbliga ad integrare su semplice richiesta del Comune, il valore delle fidejussioni rispetto alle entità iniziali per mutamento dei costi o per utilizzo di parte delle fidejussioni a seguito di inadempienza.

Per l'inosservanza degli obblighi di esecuzione delle opere e dei tempi di realizzazione stabiliti nella presente convenzione e nei relativi permessi 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 dei progetti definitivi ed avrà il diritto di richiedere al fideiussore il pagamento, a proprio favore, degli importi garantiti 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, il soggetto attuatore autorizza 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 alle somme garantite, il soggetto attuatore si impegna al pagamento delle eventuali differenze a richiesta del Comune.

ARTICOLO 14

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 15

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 soggetto attuatore.

Visto l'art. 1.5.1 e 1.5.2 delle citate delibere che assumono come parametro di riferimento il metro quadrato di superficie utile ai sensi del D.M. 801/77, e la particolare complessità dell'intervento, il computo degli oneri dovuti in ottemperanza alle disposizioni suddette, sarà determinato e corrisposto al momento del rilascio/ presentazione degli idonei titoli abilitativi per gli edifici (compresi quelli inerenti alla delegazione comunale).

Pertanto, in conformità all'Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 D.Lgs.n. 267/2000 e dell'art. 40 LR n. 20/2000 sottoscritto in data 19.12.2011, dell'Accordo ex art. 11 della L. n. 241/1990 tra il Comune di Ferrara, la Soc. Ferrara 2007 srl e la S.T.U. sottoscritto in data 19.12.2011 PG. 105262/2011 e stipulato con atto Notaio Magnani in data 29.11.2012, ratificato con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 103786 del 22/12/2011, le parti danno atto che gli oneri di urbanizzazione secondaria afferenti il Piano di Recupero non sono stati anticipati nella misura del 30% al momento della stipula della convenzione originaria stipulata in data 09.01.2013, ma saranno corrisposti al momento della presentazione degli idonei titoli abilitativi inerenti agli edifici.

La possibilità di scomputare il valore di 1.609.980,00 € dagli oneri di urbanizzazione secondaria, è riconosciuta al soggetto attuatore del I° II° Stralcio funzionale in quanto ha l'onere di realizzare l'edificio della delegazione comunale, ai sensi dell'art. 16 "SCOMPUTO" delle NTA della presente variante. Una volta scomputati detti oneri di urbanizzazione secondaria, eventuali importi residui, fino alla concorrenza del suddetto valore di 1.609.980,00 €, potranno essere riconosciuti anche a quelli inerenti gli immobili degli stralci funzionali III, IV, V, e VI, fermo restando che tale operazione sarà possibile solo a seguito della cessione all'Amministrazione Comunale della delegazione di cui trattasi precisando inoltre che nulla sarà dovuto da parte della stessa Amministrazione qualora non si usufruisse dell'intera somma prevista a scomputo.

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

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 30 luglio 2013, n. 15 e successive modifiche ed integrazioni, graverà sui singoli titoli abilitativi per gli edifici.

I titoli abilitativi per la costruzione degli edifici previsti nei singoli stralci non verranno rilasciati/non avranno efficacia prima del rilascio dei permessi delle opere di urbanizzazione relativi agli stessi stralci e alla 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.

La presente convenzione ha una validità di anni dieci con decorrenza dalla data di entrata in vigore del Piano di Recupero di iniziativa Pubblica (pubblicazione sul BUR Emilia Romagna del decreto del Presidente della Provincia di Ferrara ai sensi dell'art. 40 comma 7 della LR n. 20/2000) e pertanto sino al 28.02.2022.

L'edificazione prevista dal P.d.R. dovrà essere iniziata entro 1 anno dal rilascio dei singoli permessi e tutti gli edifici ultimati entro 10 anni dalla vigenza del P.d.R. fatto salvo quanto disposto dall'art. 17 della L. 1150/42 e s.m.i.

ARTICOLO 16

Il soggetto attuatore si impegna 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 del Piano di Recupero stipulata con il Comune di Ferrara con atto notaio Zecchi Andrea in data 09.01.2013 rep. n. 24858/12296 (registrata e trascritta ai sensi di legge) e nella convenzione di modifica stipulata in datacon atto notaiorep. n. 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 17

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

ARTICOLO 18

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

ARTICOLO 19

Le spese tutte del presente atto e sue consequenziali, sono a carico del soggetto attuatore il quale, per quanto riguarda le aree e le opere da cedere nei modi sopraindicati, dichiara di volersi avvalere delle agevolazioni fiscali in materia.

ARTICOLO 20

Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione di modifica, 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, nonché alla convenzione originaria stipulata il 09.01.2013.

ARTICOLO 21

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.