

OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA ACCORDO AI SENSI ART. 11 LEGGE 241/90 E SMI TRA COMUNE DI FERRARA E LA SOCIETA' EUROS SRL DISCIPLINANTE LE MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI PROPEDEUTICHE ALLA REALIZZAZIONE DI AUTOSALONE CON ANNESSA OFFICINA IN AREA SITA TRA VIA BOLOGNA E VIA SAMMARTINA, DI CUI ALL'ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE PG 82387/2016 PR 2263/2016 DEL 19/07/2016, AI SENSI DELL'ART. 11 COMMA 4° DEL VIGENTE RUE.

## LA GIUNTA COMUNALE

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.”*

che 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.”*;

che 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;

che la sig.ra Stefania Ghedini, legale rappresentante della società EUROS, in data 19/07/2016, ha presentato istanza PG 82387/2016 PR 2263/2016, per la richiesta di Permesso di costruire per le dotazioni territoriali propedeutiche alla realizzazione di autosalone con annessa officina in area sita tra via Bologna e via Sammartina identificata al foglio 251 map. 782 e map 796 (da frazionamento del 02/12/2016);

detta istanza depositata agli atti, è composta dai seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica di asseverazione della richiesta di permesso di costruire
- Relazione Tecnica
- Relazione Tecnica Scarichi Meteorici
- Computo metrico estimativo opere urbanizzazione parcheggio
- Tav 01 Stato di fatto planimetria generale
- Tav 02 Progetto planimetria generale
- Tav 02/a Particolare area da cedere
- Tav 03 Piano di segnalamento
- Tav 04 Impianto di scarico
- Tav 05 Impianto di Illuminazione

che il PSC approvato include l'area oggetto nel modo seguente:

SISTEMI: Sistema insediativo della produzione - subsistema piccola media impresa

TRASFORMAZIONI: Tessuti consolidati

AMBITI: 4 ASP\_CC ambiti consolidati specializzati per attività produttive

Unità di paesaggio: U.P. delle Masserie

che il RUE approvato classifica l'area nel modo seguente:

Destinazione d'uso: Ambito TER aree prevalentemente terziarie

Classificazione acustica: UTO D.P.R. 477/95 Classe IV stato di fatto

che l'area d'intervento è situata all'intersezione tra via Sammartina e via Bologna e il progetto prevede la demolizione di un edificio esistente adibito a magazzino e l'edificazione di un autosalone con annessa officina in un unico lotto, con superficie utile di circa 1400,00 mq;

che il progetto delle dotazioni territoriali prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico di 394,93 mq con ingresso e uscita da via Sammartina e la realizzazione di un percorso pedonale di collegamento tra il parcheggio pubblico e la pista ciclopedonale prospiciente via Bologna per complessivi mq 403,85 di progetto. La quota di dotazioni territoriali per attrezzature collettive dovute è soddisfatta dalla cessione di un'area situata in via del Melo di mq 910, identificata al Catasto Terreni di Ferrara al Foglio 137 mappale 1583; classificata dal RUE vigente Area a POC e dal PSC Sistema ambientale e delle dotazioni collettive - subsistema città verde;

che in data 02/12/2016 l'area oggetto di cessione gratuita per la realizzazione del parcheggio pubblico e percorso pedonale è stata frazionata a cura e spese della proprietà ed è stato generato a stralcio del mappale originario 782, il map 796 foglio 251 di superficie pari a 433 mq.

che la suddetta area situata in via del Melo al momento della presentazione dell'istanza risultava di proprietà della società Immobiliare La Castella srl con la quale la società EUROS SRL aveva stipulato un contratto di opzione per l'acquisto di detta porzione di area,

che il tecnico incaricato, con nota inviata via mail in data 15/12/2016, ha comunicato che in data 12/12/2016 l'area della superficie di mq 910 censita al Fg. 137 map 1583 è stata acquisita in proprietà dalla società EUROS con atto notaio Dr. Peirano di Bologna in fase di registrazione trascrizione ai sensi di legge;

che il reperimento delle "dotazioni territoriali" riguardanti la quota di parcheggio pubblico è individuato, ai sensi dell'art. 82 c.1 del RUE vigente, all'interno del lotto di intervento, mentre la quota di dotazioni territoriali per attrezzature collettive è stata reperita in ambito diverso da quello di intervento in conformità all'art. 82 cc. 2,3 e 4, pertanto la quota di dotazioni territoriali, per le destinazioni d'uso di progetto, ai sensi dell'art. 81 del RUE vigente, è pienamente soddisfatta dalle quantità sopra riportate;

che con nota del 16/08/2016 inviata a mezzo PEC PG/2016/0094052 è stata comunicata la sospensione del procedimento alla società EUROS, per richiesta di integrazioni documentali;

che in data 20/09/2016 presso il Comune di Ferrara si è riunito un Tavolo Tecnico, al quale hanno partecipato l'ufficio Mobilità, l'ufficio Benessere Ambientale, l'UO PUA e il progettista incaricato, finalizzato a concordare una modifica del parcheggio pubblico per realizzare il percorso pedonale e una rampa accessibile di collegamento al percorso ciclopedonale esistente;

che in data 29/09/2016 e in data 07/10/2016 la proprietà ha trasmesso la documentazione integrativa recependo le modifiche richieste in sede di Tavolo Tecnico;

che in data 07/11/2016 presso il Comune di Ferrara si è tenuta la Conferenza dei Servizi Simultanea, per l'istruttoria dell'istanza in oggetto alla quale era presente il progettista incaricato Arch. Manlio Matteucci, e nell'ambito della stessa è stata valutata anche la proposta di cessione dell'area in via del Melo per dotazioni territoriali ai sensi dell'art. 82 c.4 del RUE vigente;

che la Conferenza Simultanea si è conclusa con determinazione favorevole, relativamente alla cessione dell'area, con determinazione favorevole condizionata alla presentazione di alcune integrazioni relative al sistema di scarico delle acque meteoriche, per quanto riguarda le opere di urbanizzazione;

che in sede di Conferenza Simultanea sono stati resi i seguenti pareri, alcuni dei quali formalizzati successivamente a seguito delle integrazioni relative al sistema di scarico delle acque meteoriche

presentate in data 24/11/2016 e contestualmente inviate a HERA per l'espressione del parere di competenza:

Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara prot 16525 del 04/11/2016; Ufficio Urbanizzazioni nota del 03/11/2016 PG 12558 del 07/11/2016 parere favorevole con prescrizioni; Ufficio Pubblica Illuminazione nota del 04/11/2016 PG 125510/16 del 07/11/2016 parere favorevole; Sevizio Mobilità nota del 02/11/2016 NP 3749/16 parere favorevole con prescrizioni; HERA parere Prot 0119295 del 07/11/2016 acquisito al PG/2016/126149 e integrato con parere Prot 0131905 del 12/12/2016;

che in data 14/12/2016 è stato inviato per posta elettronica al tecnico incaricato e alla sig.ra Stefania Ghedini, legale rappresentante della società EUROS SRL, lo schema del presente Accordo ai sensi art. 11 per il relativo avallo e che gli stessi e-mail del 16/12/2016 ne ha confermato i contenuti;

**Visto** lo schema dell'Accordo ai sensi art. 11 L. 241/90 all'uopo predisposto dall'U.O. PUA Progettazione e Gestione;

**VISTI** il verbale della Conferenza dei Servizi Simultanea del 07/11/2016 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.;

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

Con il voto favorevole di tutti i presenti;

### **DELIBERA**

di approvare, per le motivazioni espresse in premessa, l'allegato schema di Accordo ai sensi art. 11 legge 241/90 e smi, tra Comune di Ferrara e la società EUROS SRL, disciplinante le modalità di esecuzione delle dotazioni territoriali propedeutiche alla realizzazione di autosalone con annessa officina sita in via Bologna angolo Sammartina, di cui all'istanza di permesso di costruire PG 82387/2016 PR 2263/2016 del 19/07/2016, ai sensi dell'art. 11 comma 4° del vigente RUE;

di dare atto che sono a totale carico della società EUROS SRL le spese del presente atto, ed ogni altra spesa inerente e dipendente;

di dare atto che il rilascio del permesso di costruire presentato dalla società EUROS SRL in data 19/07/2016 PG 82387/2016 PR 2263/2016, sarà subordinato all'avvenuta sottoscrizione in forma autentica dell'Accordo ex art. 11 L. 241/90 di cui al presente provvedimento e alla presentazione di idonea fideiussione a garanzia della realizzazione delle dotazioni territoriali;

di dare atto che alla sottoscrizione dell'Accordo interverrà, in rappresentanza del Comune di Ferrara, l'Arch. Paolo Perelli, Dirigente presso il Servizio Pianificazione Territoriale e Progettazione o, in caso di sua assenza o impedimento, l'Arch. Davide Tumiatì Capo Settore Pianificazione Territoriale;

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

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

IL SINDACO  
TIZIANO TAGLIANI

IL SEGRETARIO COMUNALE  
ORNELLA CAVALLARI

SCHEMA ACCORDO AI SENSI ART. 11 LEGGE 241/90 E SMI TRA COMUNE DI FERRARA E LA SOCIETA' EUROS SRL DISCIPLINANTE LE MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI PROPEDEUTICHE ALLA REALIZZAZIONE DI AUTOSALONE CON ANNESSA OFFICINA IN AREA SITA TRA VIA BOLOGNA E VIA SAMMARTINA, DI CUI ALL'ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE PG 82387/2016 PR 2263/2016 DEL 19/07/2016, 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.ra **Stefania Ghedini** nata a Modena il 08/07/1967, in qualità di legale rappresentante **società EUROS SRL** con sede in via Larga 37S, 44138 Bologna partita IVA 04115650378;

(d'ora in poi "**società EUROS**")

### 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.*"

che 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.";

che 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;

che la sig.ra Stefania Ghedini, legale rappresentante della società EUROS, in data 19/07/2016, ha presentato istanza PG 82387/2016 PR 2263/2016, per la richiesta di Permesso di costruire per le dotazioni territoriali propedeutiche alla realizzazione di autosalone con annessa officina in area sita

tra via Bologna e via Sammartina identificata al foglio 251 map. 782 e map 796 (da frazionamento del 02/12/2016);

detta istanza depositata agli atti, è composta dai seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica di asseverazione della richiesta di permesso di costruire
- Relazione Tecnica
- Relazione Tecnica Scarichi Meteorici
- Computo metrico estimativo opere urbanizzazione parcheggio
- Tav 01 Stato di fatto planimetria generale
- Tav 02 Progetto planimetria generale
- Tav 02/a Particolare area da cedere
- Tav 03 Piano di segnalamento
- Tav 04 Impianto di scarico
- Tav 05 Impianto di Illuminazione

che il PSC approvato include l'area oggetto nel modo seguente:

SISTEMI: Sistema insediativo della produzione - subsistema piccola media impresa

TRASFORMAZIONI: Tessuti consolidati

AMBITI: [4 ASP CC ambiti consolidati specializzati per attività produttive](#)

[Unità di paesaggio: U.P. delle Masserie](#)

che il RUE approvato classifica l'area nel modo seguente:

Destinazione d'uso: Ambito TER aree prevalentemente terziarie

Classificazione acustica: [UTO D.P.R. 477/95 Classe IV stato](#) di fatto

che l'area d'intervento è situata all'intersezione tra via Sammartina e via Bologna e il progetto prevede la demolizione di un edificio esistente adibito a magazzino e l'edificazione di un autosalone con annessa officina in un unico lotto, con superficie utile di circa 1400,00 mq;

che il progetto delle dotazioni territoriali prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico di 394,93 mq con ingresso e uscita da via Sammartina e la realizzazione di un percorso pedonale di collegamento tra il parcheggio pubblico e la pista ciclopedonale prospiciente via Bologna per complessivi mq 403,85 di progetto. La quota di dotazioni territoriali per attrezzature collettive dovute è soddisfatta dalla cessione di un area situata in via del Melo di mq 910, identificata al Catasto Terreni di Ferrara al Foglio 137 mappale 1583 classificata dal RUE vigente Area a POC e dal PSC Sistema ambientale e delle dotazioni collettive - subsistema città verde;

che in data 02/12/2016 l'area oggetto di cessione gratuita per la realizzazione del parcheggio pubblico e percorso pedonale è stata frazionata a cura e spese della proprietà ed è stato generato a stralcio del mappale originario 782, il map 796 foglio 251 di superficie pari a 433 mq.

che in data 12/12/2016 l'area della superficie di mq 910 censita al Fg. 137 map 1583 è stata acquisita in proprietà dalla società EUROS con atto notaio Dr. ....rep. n. ....registrato e trascritto ai sensi di legge;

che il reperimento delle "dotazioni territoriali" riguardanti la quota di parcheggio pubblico è individuato, ai sensi dell'art. 82 c.1 del RUE vigente, all'interno del lotto di intervento, mentre la quota di dotazioni territoriali per attrezzature collettive è stata reperita in ambito diverso da quello di intervento in conformità all'art. 82 cc. 2,3 e 4, pertanto la quota di dotazioni territoriali, per la destinazioni d'uso di progetto, ai sensi dell'art. 81 del RUE vigente, è pienamente soddisfatta dalle quantità sopra riportate;

che con nota del 16/08/2016 inviata a mezzo PEC PG/2016/0094052 è stata comunicata la sospensione del procedimento alla società EUROS, per richiesta di integrazioni documentali;

che in data 20/09/2016 presso il Comune di Ferrara si è riunito un Tavolo Tecnico, al quale hanno partecipato l'ufficio Mobilità, l'ufficio Benessere Ambientale, l'UO PUA e il progettista incaricato, finalizzato a concordare una modifica del parcheggio pubblico per realizzare il percorso pedonale e una rampa accessibile di collegamento al percorso ciclopedonale esistente;

che in data 29/09/2016 e in data 07/10/2016 la proprietà ha trasmesso la documentazione integrativa recependo le modifiche richieste in sede di Tavolo Tecnico;

che in data 07/11/2016 presso il Comune di Ferrara si è tenuta la Conferenza dei Servizi Simultanea, per l'istruttoria dell'istanza in oggetto alla quale era presente il progettista incaricato Arch. Manlio Matteucci, e nell'ambito della stessa è stata valutata anche la proposta di cessione dell'area in via del Melo per dotazioni territoriali ai sensi dell' art. 82 c.4 del RUE vigente;

che la Conferenza Simultanea si è conclusa con determinazione favorevole, relativamente alla cessione dell'area, con determinazione favorevole condizionata alla presentazione di alcune integrazioni relative al sistema di scarico delle acque meteoriche, per quanto riguarda le opere di urbanizzazione;

che in sede di Conferenza Simultanea sono stati resi i seguenti pareri, alcuni dei quali formalizzati successivamente a seguito delle integrazioni relative al sistema di scarico delle acque meteoriche presentate in data 24/11/2016 e contestualmente inviate a HERA per l'espressione del parere di competenza:

Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara prot 16525 del 04/11/2016; Ufficio Urbanizzazioni nota del 03/11/2016 PG 12558 del 07/11/2016 parere favorevole con prescrizioni; Ufficio Pubblica Illuminazione nota del 04/11/2016 PG 125510/16 del 07/11/2016 parere favorevole; Servizio Mobilità nota del 02/11/2016 NP 3749/16 parere favorevole con prescrizioni; HERA parere Prot 0119295 del 07/11/2016 acquisito al PG/2016/126149 e integrato con parere Prot 0131905 del 12/12/2016;

**VISTI** il verbale della Conferenza dei Servizi Simultanea del 07/11/2016 e i pareri degli Enti, Aziende e Servizi sopra citati depositati agli atti del Servizio Pianificazione;

**Vista** la delibera di G.C. PG del di approvazione dello schema dell'Accordo ai sensi art. 11 L. 241/90 all'uopo predisposto dall'U.O. PUA Progettazione e Gestione;

**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 19/07/2016, PG 82387/2016 PR 2263/2016 dalla società EUROS, per la realizzazione delle dotazioni territoriali propedeutiche alla costruzione di autosalone con annessa officina in area sita tra via Bologna e via Sammartina, classificata dal RUE vigente Ambito TER aree prevalentemente terziarie, di proprietà della società EUROS, contraddistinta al N.C.E.U del Comune di Ferrara al foglio 251 map. 796 (parcheggio pubblico e percorso pedonale) e confinante

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

oltre che per la cessione gratuita al Comune di Ferrara di un'area per attrezzature collettive, situata in via del Melo, classificata dal RUE vigente Area a POC e dal PSC Sistema ambientale e delle dotazioni collettive - subsistema città verde, identificata al N.C.E.U del Comune di Ferrara al Foglio 137 mappale 1583;

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

### **ART. 3 – IMPEGNI DELLA SOCIETA' EUROS**

Con il presente Accordo viene dato mandato alla società EUROS, di espletare le procedure di aggiudicazione delle opere inerenti le dotazioni territoriali e in tal caso, la società EUROS 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 società EUROS si obbliga a realizzare a propria cura e spese le suddette opere nel rispetto delle disposizioni di cui al Nuovo Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. n. 50/2016, e successive e dall'art. 12 del RUE vigente.

La società EUROS si obbliga 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, nelle aree contraddistinte al NCEU foglio 251 map. 796 (parcheggio pubblico e percorso pedonale), al fine di attuare un intervento edilizio per la realizzazione di autosalone con annessa officina in area sita tra via Bologna e via Sammartina, classificata dal RUE vigente Ambito TER aree prevalentemente terziarie, in conformità dei relativi elaborati tecnici ed amministrativi allegati all'istanza di permesso di costruire, PG 82387/2016 PR 2263/2016 del 19/07/2016, la cui determinazione favorevole è stata notificata in data .....

La società EUROS, con la sottoscrizione del presente Accordo, si obbliga a concedere, 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 ai 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 dalla normativa vigente in materia di opere pubbliche.

### **ARTICOLO 4 - IMPEGNI DELLA SOCIETA' EUROS 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 società EUROS, 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 società EUROS 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'adequata 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 concentrazione 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 concentrazione soglia di contaminazione di cui al D.Lgs. n. 152/06.

Per quanto riguarda l'area per attrezzature collettive in via del Melo soggetta alla cessione gratuita al Comune, qualora venisse rilevata, la presenza di una contaminazione o di una potenziale contaminazione, come definite dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., si applica l'art. 83 delle NTA del RUE vigente.

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

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

La società EUROS si obbliga per sè e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo a cedere gratuitamente al Comune di Ferrara le aree destinate alle dotazioni territoriali così come le opere individuate nelle tavole di progetto ai sensi del RUE vigente, di cui al precedente art. 2 e in particolare:

parcheggi pubblici e percorso pedonale	433	mq
area per attrezzature collettive (via del Melo)	910	mq

Le aree oggetto di cessione gratuita contemplata nel presente articolo, dovranno essere cedute prima dell'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere stesse unitamente all'area situata in via del Melo identificata al N.C.E.U del Comune di Ferrara al Foglio 137 mappale 1583; pertanto non potrà essere presentata comunicazione d'inizio lavori in assenza di tale obbligazione. Nell'atto pubblico di cessione gli immobili dovranno essere individuati e descritti con i corrispondenti dati catastali e con i catastini di frazionamento che andranno allegati agli atti medesimi; tutte le aree dovranno essere libere da vincoli, ipoteche, servitù (fatte salve eventuali servitù relative alle reti infrastrutturali), oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli, affitti e servitù attive e passive e da cose e oggetto o quant'altro comunque pregiudizievole per il Comune. L'area per attrezzature collettive in via del Melo, potrà essere acquisita solo previo sopralluogo favorevole effettuato dal Servizio Patrimonio e dall'Ufficio Verde del Comune di Ferrara, il cui esito sarà richiamato nell'atto di cessione. L'atto di cessione dovrà prevedere, tra l'altro, le modalità di concessione delle aree destinate alle dotazioni territoriali situate in via Bologna e via Sammartina in detenzione ai soggetti attuatori per il tempo necessario alla realizzazione del parcheggio pubblico e il percorso pedonale, attribuendo ad esso tutte le responsabilità in ordine alla sicurezza per cose o persone che dovessero accedere alle aree, nonché gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere realizzate, fino al termine della stessa concessione. I soggetti attuatori saranno pertanto tenuti ad assicurare con massimali adeguati l'immobile concesso per le responsabilità civili verso terzi. Le parti convengono che la concessione in detenzione, cesserà al momento della sottoscrizione della concessione in gestione a seguito del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità ai sensi del vigente RUE. Le opere inerenti alle dotazioni territoriali realizzate accederanno direttamente in piena ed esclusiva proprietà al Comune, senza necessità di ulteriori atti di trasferimento ai sensi dell'art. 934 del Codice Civile.

La manutenzione ordinaria, straordinaria e la gestione di tutte dotazioni territoriali (parcheggio pubblico, percorso pedonale e illuminazione pubblica), resterà in capo alla società EUROS secondo quanto disciplinato al successivo art.7.



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

La società EUROS si obbliga per sé e per i suoi aventi causa 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 inizio lavori.

La data di inizio dei lavori di realizzazione delle opere inerenti alle dotazioni territoriali deve essere comunicata dalla società EUROS o dai suoi aventi causa 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.

Il termine di inizio e quello di ultimazione dei lavori potranno essere prorogati, ai sensi di legge, con comunicazione motivata da parte della Soc. EUROS. Alla comunicazione dovrà essere allegata la dichiarazione del progettista abilitato con cui assevera che a decorrere dalla data di inizio lavori non sono entrate in vigore contrastanti previsioni urbanistiche.

La società EUROS si impegna per sé e per i suoi aventi causa 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 società EUROS si impegna per sé e per i suoi aventi causa 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 società EUROS assume per sé e per i suoi aventi causa 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 società EUROS o i suoi aventi causa 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 società EUROS 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 società EUROS 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 società EUROS o dei suoi aventi causa 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 e amministrativo se dovuto, compresi quelli relativi alle opere d'arte stradali e alle reti infrastrutturali, sono effettuati anche in corso d'opera, a cura e spese della società EUROS 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.

Nel caso in cui le opere siano motivatamente ritenute non accettabili, il responsabile del procedimento fissa alla società EUROS o ai suoi aventi causa 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 territoriali inerenti il parcheggio pubblico, il percorso pedonale e la pubblica illuminazione, verranno concesse in gestione alla società EUROS o ai suoi aventi causa, 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 società EUROS, 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 parcheggio 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 società EUROS o dei suoi aventi causa.

La società EUROS si obbliga per sé e per i propri aventi causa 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 dopo il 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.

Qualora dette opere non vengano ultimate entro il termine stabilito dal relativo permesso di costruire, salvo proroghe, il Comune si riserva la facoltà di procedere con l'escussione della garanzia di cui al successivo art.8.

## **ARTICOLO 8 - GARANZIE**

La società EUROS a garanzia della perfetta esecuzione delle dotazioni territoriali, costituirà a favore del Comune di Ferrara, prima del rilascio del permesso di costruire per le opere inerenti le dotazioni territoriali, una fidejussione (bancaria o assicurativa e, in quest'ultimo caso, con primaria compagnia) per un importo pari al 70% del costo presunto delle opere medesime, da desumersi dal computo metrico allegato al relativo progetto definitivo e vistato dagli Enti. Resta inteso che in caso di inosservanza degli obblighi di esecuzione delle opere e dei tempi di realizzazione stabiliti nella presente atto e nel relativo permesso di costruire il Comune ha facoltà di escutere la garanzia di cui al presente articolo, attingendo da tale somma anche le spese di progettazione, direzione lavori e collaudo delle stesse e degli altri oneri accessori, necessarie per l'esecuzione delle opere stesse, in via sostitutiva.

La fidejussione o polizza fideiussoria dovrà essere prestata con espressa esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore, ai sensi dell'art. 1944, comma 2°, del Codice Civile e con l'obbligo di versare la somma garantita a semplice richiesta dell'Amministrazione, senza alcuna riserva. In ogni caso, dovrà espressamente contenere il divieto di escludere o liberare, con accordi separati, il fideiussore dal vincolo di solidarietà che lo lega al debitore garantito, per le obbligazioni derivanti dalla convenzione e per quelle ad esse accessorie o comunque inerenti.

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

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

Per l'inosservanza degli obblighi di esecuzione delle opere e dei tempi di realizzazione stabiliti nella presente convenzione e nel relativo permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, il Comune avrà il diritto di eseguire - in via surrogatoria - le opere non eseguite o eseguite in modo difforme dalle prescrizioni del progetto definitivo ed avrà il diritto di richiedere al fideiussore il pagamento, a proprio favore, dell'importo garantito nei limiti della spesa necessaria per l'esecuzione delle opere di cui sopra, maggiorato delle spese di progettazione, direzione lavori e collaudo delle stesse e degli altri oneri accessori. A tal fine e sin da ora, 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 alla somma garantita, il soggetto attuatore si impegna al pagamento dell'eventuale differenza a richiesta del Comune.

#### **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 all'art. 8 e salva la risarcibilità di ogni maggior danno, la società EUROS 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 (fatta salva la possibilità di proroga a seguito di comunicazione motivata, come prevista dallo stesso articolo)

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 percento) del valore complessivo delle stesse;  
20% (venti percento) del valore complessivo delle opere dichiarate "non collaudabili".

L'applicazione delle penali di cui al presente articolo sarà preceduta 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 della società EUROS o suoi aventi causa.

#### **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 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 della società EUROS o suoi aventi causa.

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 \_\_\_\_\_