

OGGETTO: Approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa Privata in variante al PPIP PG. 62734/09 convenzionato con atto notaio Magnani del 30/11/2010 rep. 42432/23939 e con successiva variante atto notaio Magnani del 10/07/2012 rep.44101/25236 per un nuovo insediamento in via Prisciani a Ferrara in attuazione alla scheda POC del comparto "6ANS-02 – via della Misericordia via dei Cedri" di proprietà delle Soc. La Ginestra S.r.l. e DI.BI Costruzioni srl in liquidazione.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

che in data 08/07/2013, è stato sottoscritto, fra Soc. Ginestra srl, la Soc. DI.BI Costruzioni srl in liquidazione e il Comune un Accordo preliminare ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e smi ai fini dell'inserimento degli immobili di proprietà delle stesse, siti in località Ferrara via della Misericordia e via dei Cedri nel I° POC, allora in corso di formazione;

che in ottemperanza all'art. 3 del citato accordo preliminare, con delibera C.C. PG 82532 del 28/10/2013, il Comune ha adottato il I° POC, comprensivo del comparto attuativo "6ANS-02 – nuovo insediamento residenziale in via Prisciani" costituito dai suddetti immobili;

che il POC adottato è stato depositato dal 20/11/2013 al 19/01/2014 ai fini della formulazione delle osservazioni e trasmesso alla Provincia per la formulazione delle riserve e l'espressione dei pareri di competenza, nonché agli Enti competenti in materia ambientale per l'espressione dei relativi pareri e atti di assenso;

che l'art. 4 del citato Accordo preliminare prevede che successivamente all'adozione del POC, all'espressione dei pareri, degli atti di assenso e delle riserve da parte delle amministrazioni competenti e alla formulazione delle osservazioni da parte degli interessati e prima della definitiva approvazione del POC, venga sottoscritto, fra le parti, un accordo ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990, disciplinante l'attuazione del comparto, ai fini dell'inserimento del comparto in oggetto nel POC che verrà sottoposto al Consiglio Comunale per la definitiva approvazione;

che in data 25 marzo 2014 tra il Comune di Ferrara e gli altri aventi titolo, Soc. Ginestra srl e la Soc. DI.BI Costruzioni srl in liquidazione, è stato stipulato l'accordo art. 11 L. 241/90 relativo al comparto "nuovo insediamento residenziale in via Prisciani" in sostituzione dell'accordo preliminare ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e smi;

che in data 07/04/2014 con delibera del C.C. PG. 20451/14 è stato approvato il Piano Operativo Comunale, nonché l'elaborato 4 - schede di comparto, comprensivo della scheda "6ANS-02 – nuovo insediamento residenziale in via Prisciani";

che la scheda di comparto 6ANS-02 prevede la realizzazione di nuovo insediamento residenziale, in via Prisciani, a completamento dell'urbanizzazione in corso in via della Misericordia, di cui al PPIP PG. 62734/09 convenzionato con atto notaio Magnani del 30/11/2010 rep. 42432/23939 e con atto di modifica a rogito notaio Magnani del 10/07/2012 rep.44101/25236;

che l'accordo art. 11 L. 241/90 prevede a carico delle proprietà, oltre alla presentazione del PUA di cui trattasi:

- la cessione gratuita, entro mesi dodici dall'avvenuta approvazione del POC, e comunque non oltre la data di stipula della convenzione di PUA, di un'area, da destinare ad attrezzature collettive, in via dei Cedri;
- la presentazione, entro mesi dodici dall'avvenuta approvazione del PUA, del progetto esecutivo di un alloggio di edilizia residenziale sociale da cedere gratuitamente al Comune della consistenza di 80 mq di Su e del valore di 125.000,00 €;

che pertanto il presente PUA si configura come variante al piano originario; ad avvenuta stipula della convenzione attuativa di cui al presente PUA, sui soli immobili oggetto dell'accordo POC

(individuati al CT di Ferrara al Fg. 195 mapp. 2495, 2496, 2497, 2498, 2499 e 2500) le convenzioni già sottoscritte in data non avranno efficacia, fermo il resto;

che in data 22/12/2014 con Atto notaio Magnani rep. 45914/26542 la Soc. DI.BI Costruzioni srl in liquidazione ha ceduto al Comune di Ferrara, la proprietà, a titolo gratuito, dell'area da destinare ad attrezzature collettive di via dei Cedri, individuata catastalmente al foglio 137 mapp. 1536 di sup. 4796 mq. come da accordo POC;

che in data 24/07/2015 e successiva integrazione del 22/12/2015 è stata presentata dalla Soc. Ginestra srl, con sede legale in Ferrara viale Cavour, 86 - P.IVA 01256980382, legalmente rappresentata dal sig. Norberto Angelini, istanza PG. 77407/15 PR 2134/15 del 24/07/2015 per l'approvazione del PUA di iniziativa privata in località Ferrara via Magri, via Prisciani, via Savinio, in attuazione alla scheda POC 6ANS-02 per la realizzazione di un intervento residenziale in area censita al CT di Ferrara al Fg. 195 mapp. 2495, 2497, 2498, 2499 e 2500, di proprietà della Soc. La Ginestra srl e al Fg. 195 map. 2496 di proprietà della Soc. DI.BI Costruzioni srl in liquidazione;

che unitamente agli elaborati di PUA di cui al PG. 77407/15 veniva consegnata polizza fideiussoria emessa dalla Soc. Groupama N086/00A0523841 in data 13/07/2015, dell'importo di 125.000,00 €, a garanzia delle obbligazioni derivanti dall'art. 2 lettera A) dell'Accordo sottoscritto in data 25/03/2014 (contraente Soc. La Ginestra srl);

che con nota del 03/08/2015 PG.80164/15 il Servizio Ufficio di Piano comunicava alla Società la Ginestra S.r.l. e all'UO PUA che la polizza sopraccitata, così come presentata non soddisfaceva le caratteristiche previste dall'accordo sottoscritto in data 25/03/2014;

che, a seguito della suddetta nota, con PEC del 04/08/2015 PG 80727/15 veniva comunicata alla Società la Ginestra S.r.l. la sospensione del procedimento precisando che qualora non si fosse provveduto a quanto richiesto entro il 17/08/2015, l'UO PUA avrebbe annullato la Conferenza dei Servizi già indetta per il 21/08/2015. La mancata presentazione entro 30 gg dalla data di ricevimento della stessa nota avrebbe inoltre comportato il preavviso di diniego dell'approvazione dello stesso PUA ai sensi di legge;

che in data 14/08/2015 la Società la Ginestra S.r.l. ha consegnato al Servizio Ufficio di Piano, appendice di precisazione alla suddetta fideiussoria contratta con Groupama Assicurazioni emessa dalla stessa Assicurazione in data 11/08/2015;

che, a seguito di detto adempimento, in data 21/08/2015, si è tenuta la Conferenza dei Servizi preliminare;

che in data 28/08/2015 si è comunicata, tramite nota PG/2015/87894 del 28/08/2015 e successiva integrazione del 07/09/2015, la prosecuzione della sospensione del procedimento in quanto nell'ambito della suddetta conferenza e di successivi approfondimenti in merito all'assetto proprietario delle aree oggetto del PUA di cui trattasi sono state richieste modifiche/integrazioni indispensabili per il superamento di problematiche che ostavano al proseguo dell'iter, nella fattispecie è stato tra l'altro evidenziato che:

- la Soc. DI.BI Costruzioni srl in liquidazione, in qualità di proprietaria di un'area individuata catastalmente al Fg. 195 map. 2496 e ricompresa all'interno dell'ambito territoriale d'intervento, deve partecipare alla sottoscrizione del PUA, figurando tra i firmatari degli elaborati grafici e documentali nonché dell'istanza e della dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà. Era inoltre indispensabile che il proprietario del mappale distinto al NCT Fg.195 map. 2434, ricadente all'interno del PPiP originario PG. 62734/09, esprimesse il proprio assenso;
- l'area di via dei Cedri (distinta al NCT al Fg. 137 mapp. 1536), in quanto parte integrante del PUA sebbene già ceduta al Comune di Ferrara, doveva essere inserita come doveva essere indicato l'alloggio da realizzarsi e cedere al Comune;

che con nota in data 02/09/2015 PG/2015/89456 del 03/09/2015, è stato comunicato l'avvio del procedimento, ai sensi degli artt. 7 e seguenti della Legge 241/90 s.m.i., alla ditta Sardo Giovanni, in quanto la scheda POC06 ANS-02 prevede tra gli elementi vincolanti, la realizzazione di una vasca di laminazione da ubicare tra la linea ferroviaria e il nuovo complesso residenziale interessando l'area di proprietà del Comune di Ferrara individuata catastalmente al Fg. 195 mapp. 2455/parte e 2456/parte, area già oggetto di cessione gratuita da parte della ditta Sardo Giovanni nell'ambito dell'attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata PG 87914/10, convenzionato in data 31/08/2011 rep.60428/17698 notaio Bissi e tuttora vigente;

che anche le opere realizzate nella suddetta area, di cui ai mappali 2455/parte e 2456/parte, risultano già collaudate e prese in carico dall'Amministrazione Comunale come verde pubblico;

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

- Sistemi: Sistema insediativo dell'abitare art. 12 subsistema insediamenti contemporanei art. 12.2 - Sistema ambientale e delle dotazioni collettive art. 10 subsistema mitigazione e compensazione ambientale art. 10.5
- Ambiti: 6 ANS ambiti per nuovi insediamenti
- Trasformazioni: PSC - Nuovi tessuti residenziali forestazione - compensazione
- Tutela storico culturale: filari e siepi diffusi Art NTA 107-1.3.6
- Vincoli Idraulici: Rispetto ferrovie art. NTA 119-2
- Classi dei suoli: Classe 2.A Aree ex edificabili - aree di riqualificazione o nuova urbanizzazione residenziale o terziaria e per realizzazione servizi
- Classificazione acustica: UTO D.P.R. 477/95 - Fasce pertinenza acustica diurno 70 dB/ notturno 60 dB (Area ridosso della ferrovia)
UTO D.P.R. 477/95 - Classe IV progetto

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

- Destinazione d'uso: Aree soggette a POC
5 ANS_02ambito per nuovi insediamenti residenziali di Quacchio Borgo Punta.
6 ANS_02ambito per nuovi insediamenti residenziali della struttura insediativa di via Comacchio (area dell'intervento urbanistico/edilizio).

che in data 22/12/2015, a seguito di reiterate proroghe su istanza di parte, sono stati consegnati gli elaborati integrativi/modificati e in data 20/01/2016 si è tenuto un incontro con le proprietà, per valutare e chiarire alcune problematiche non ancora pienamente superate con detta consegna;

che a seguito dell'incontro del 20/01/2016 è pervenuta, da parte delle proprietà, nota PG/2016/7869 del 21/01/2016 con cui si comunicava che avrebbero provveduto a modificare/integrare gli elaborati già consegnati in data 22/12/2015, al fine di superare le suddette problematiche;

che in data 05/02/2016 PG 2016/15157, preso atto della richiesta sopra citata, si comunicava la prosecuzione della sospensione del procedimento, fissando il termine inderogabile per la consegna a trenta giorni dal ricevimento della stessa nota;

che in data 24/02/2016 sono stati consegnati gli elaborati integrati/modificati richiesti con le suddette note ed in data 29/02/2016 PG 24441/16 è stata indetta la Conferenza dei Servizi Definitiva per il giorno 01/04/2016;

che in data 10/03/2016 il PUA è stato sottoposto al parere della CQAP la quale ha espresso parere favorevole;

che in data 18/03/2016 si è tenuto presso l'ufficio PUA, un incontro con i tecnici incaricati, per definire alcune modifiche tecniche richieste da Hera successivamente all'indizione della Conferenza dei Servizi definitiva inerenti il dimensionamento ed il posizionamento della piazzola RSU;

che in data 22/03/2016 l'elaborato integrativo concordato con Hera, "Tav 4bis planimetria RSU Viabilità Accessibilità", è stato trasmesso agli Enti e Servizi invitati alla Conferenza;

che in data 01/04/2016 nell'ambito della Conferenza dei Servizi Definitiva la Società la Ginestra S.r.l. ha richiesto di poter cedere l'alloggio, previsto dall'accordo POC all'interno del comparto, esternamente al comparto medesimo, fermo restando l'impianto urbanistico generale del presente PUA;

che la modifica proposta, non comporta variante urbanistica al POC vigente in quanto non riguarda le caratteristiche quantitative, distributive e ambientali dell'insediamento previsto, bensì le sole modalità di corresponsione del contributo straordinario connesso all'inserimento del comparto nel POC medesimo; detta modifica è stata pertanto valutata positivamente in sede di conferenza, fermo restando la necessità di aggiornare tutti gli elaborati del presente PUA;

che in data 01/04/2016 la Conferenza dei Servizi Definitiva si è pertanto chiusa con determinazione favorevole acquisendo i seguenti pareri fermo restando le modifiche/integrazioni di cui sopra:

ARPAE parere di congruità ambientale del 05/04/2016 acquisito al PG/2016/38287 del 05/04/2016 e allegato parere sul clima acustico prot. PGFE/2016/2000;

AUSL parere favorevole con condizioni, prot. 21079 del 01/04/2016;

Servizio Ambiente favorevole del 01/04/2016 NP. 1127/16;

Servizio Ufficio di Piano parere in conferenza del 01/04/2016;

Servizio Mobilità parere favorevole nota del 29/03/2016 NP.1102/16;

Ufficio Illuminazione Pubblica parere favorevole con indicazioni nota del 22/03/2016 NP.1090/16;

Servizio Infrastrutture parere favorevole mail del 25/03/2016;

Ufficio Verde parere favorevole del 31/03/2016 NP.1139/16;

U.O. Sicurezza e Protezione Civile parere favorevole nota del 03/03/2016 NP.775/16 del 08/03/2016;

Hera con parere favorevole condizionato Prot. 40235 del 25/03/2016 acquisito al PG. 41236 del 12/04/2016;

Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara, con parere Prot. 4799 del 30/03/2016;

Ufficio Benessere Ambientale nota del 29/02/2016;

Enel parere favorevole prot. Enel-DIS-31/03/2016-0216489 acquisito al PG.37454 del 04/04/2016;

Verbale conferenza definitiva del 01/04/2016;

che in data 12/04/2016 con nota PG 2016/41260 si comunicava alle proprietà la sospensione del procedimento fissando il termine inderogabile di 15 giorni dal ricevimento della stessa nota, per la consegna degli elaborati da modificarsi a seguito della Conferenza dei Servizi ed indispensabili per la successiva fase di deposito;

che lo strumento urbanistico, corredato di tutti i relativi elaborati tecnici, urbanistici, è stato depositato in libera visione al pubblico, presso il Servizio Pianificazione e Progettazione, U.O. Piani Urbanistici Attuativi – Progettazione e Gestione, per 60 (sessanta) giorni consecutivi a partire dal 27/05/2016;

che il relativo avviso di deposito è stato pubblicato per 60 giorni nel sito informatico del Comune di Ferrara, dal 27/05/2016 al 25/07/2016;

che nei sessanta giorni di deposito, non sono pervenute al Comune osservazioni;

che ai fini di cui all'art. 5 L.R. 20/2000 (che recepisce le norme comunitarie, nazionali e regionali in materia di VAS – Valutazione Ambientale Strategica), lo strumento di che trattasi risulta non assoggettato alla procedura di valutazione, in quanto escluso in fase di POC;

che con note PG 2016/62311 del 31/05/2016 e PG 2016/72525 del 24/06/2016 (integrazione alla relazione geologica ai sensi della Delibera di Giunta Regionale n. 2193 del 21/12/15) il PUA in variante al PPIP PG. 62734/09, è stato inviato all'Amministrazione Provinciale, Settore Pianificazione Territoriale per l'espressione del parere di competenza di cui all'art.35 c.4 della L.R. 20/2000, e per il rilascio del parere preventivo di cui all'art. 5 L.R.19/08 (ex art.37 L.R.31/02 e ss. mm.);

che l'intervento proposto, recepite anche le modifiche richieste in sede di Conferenza dei Servizi, rispetta i parametri urbanistici previsti nella sopracitata scheda P.O.C.;

che il PUA in variante al PPIP PG. 62734/09 interessa un'area in fase di attuazione di cui alle convenzioni atto notaio Magnani del 30/11/2010 rep. 42432/23939 e atto notaio Magnani del 10/07/2012 rep.44101/25236 (vigenti sino al 30/11/2023 in forza del decreto-legge 21/06/2013 convertito in L. n. 98 in data 09/08/2013) che verrà destinata al completamento dell'insediamento residenziale. Detta area nelle convenzioni in essere risulta superficie fondiaria con esclusiva destinazione a *verde privato*;

che il presente PUA, nel rispetto della scheda POC "6ANS-02 – nuovo insediamento residenziale in via Prisciani" prevede una ST di 11.829 mq (di cui 4.796 mq. in via dei Cedri), una SF di 4.610 mq suddivisa in 11 lotti, destinati alla realizzazione di edifici residenziali per un massimo di 14 alloggi più un alloggio fuori comparto da cedere al Comune e una SU di 1.434 mq.. La viabilità di progetto di distribuzione dei lotti, pari a 1.271 mq., collega le pubbliche vie Magri e Savino; l'area per la laminazione delle acque meteoriche di 1.380 mq, posta a sud dell'area di intervento, raggiungibile attraverso un percorso pedonale pubblico, mantiene anche l'uso a *verde pubblico* avendone le caratteristiche. Sono realizzati parcheggi pubblici pari a 270 mq, attrezzature e spazi collettivi pari a 5.570 mq (di cui 4.796 mq. già ceduti inerenti all'area verde in via dei Cedri);

che la Provincia di Ferrara con atto del Vicepresidente n. 120 del 27.07.2015 assunto al PG 2016/86565 del 29/07/2016, ai sensi del comma 4° dell'art. 35 della LR 20/2000 e smi, ha decretato di non formulare riserve esprimendo le seguenti osservazioni:

- *sia rispettato quanto disposto dalle diverse autorità competenti al rilascio di pareri, nulla osta, autorizzazioni comunque denominate, con particolare riguardo alle condizioni, prescrizioni e raccomandazioni impartite dalle Autorità competenti in materia ambientale;*
- *siano rispettate le condizioni di cui alla proposta di parere in materia di rischio sismico, reso ai fini di cui all'art. 5 della L.R. 19/2008 dalla Regione Emilia Romagna – Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile - Servizio Area Reno e Po di Volano, al quale si rimanda integralmente (...);*

che la Responsabile della P.O. Protezione Civile RER - Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile Servizio Area Reno e Po di Volano, con nota prot. prov.le n. 28422 del 08/07/2016 ha formulato, nell'ambito dell'emanazione del suddetto decreto, la proposta di parere positivo rammentando che "(..) *in fase di progettazione esecutiva degli interventi, dovranno comunque essere eseguite indagini in corrispondenza di tutte le strutture in progetto ed effettuate valutazioni geologiche-geotecniche specifiche, ai sensi della normativa vigente.*";

Considerato:

che relativamente alle osservazione formulate dalla Provincia di Ferrara con atto del Vicepresidente n. 120 del 27.07.2015 assunto al PG 2016/86565 del 29/07/2016, ai sensi del comma 4° dell'art. 35 della LR 20/2000 e smi, si ritiene di controdedurre accogliendo le indicazioni riportate nelle premesse e qui integralmente richiamate, relative alle successive fasi attuative;

che relativamente al parere espresso dalla Responsabile della P.O. Protezione Civile RER -

Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile Servizio Area Reno e Po di Volano, con nota prot. prov.le n. 28422 del 08/07/2016 si ritiene di controdedurre accogliendo le raccomandazioni riportate nelle premesse e qui integralmente richiamate;

che la richiesta di modifica presentata dalla Soc. La Ginestra srl, delle modalità di corresponsione del contributo straordinario previsto dall'Accordo è stata sottoposta al Consiglio Comunale che con propria deliberazione, nella seduta del 19/09/2016, Verb. n. 9, P.G. n. 90803/'16, l'ha accolta " (...) autorizzando la Giunta, in sede di approvazione del PUA relativo al comparto "6ANS_02 - nuovo insediamento residenziale in via Prisciani", a prevedere la cessione gratuita al Comune di uno o più immobili di valore complessivo non inferiore ed esterni al comparto medesimo, in alternativa all'alloggio previsto dall'accordo sottoscritto in data 25/03/2014, ovvero la sua monetizzazione;

che risulta necessario a seguito della decisione assunta dal C.C. con la suddetta deliberazione, di stabilire i seguenti criteri per la cessione gratuita al Comune dell'/degli immobili esterno/i al comparto medesimo:

- cessione gratuita, entro dodici mesi dall'avvenuta sottoscrizione della Convenzione di cui al presente PUA, di immobile/i, da destinarsi ad alloggio/i di edilizia residenziale sociale, del valore complessivo non inferiore a 125.000,00 € o, in alternativa a corrisponderne la relativa monetizzazione;
- l'immobile/gli immobili individuato/i dovrà/dovranno avere caratteristiche idonee al loro pronto utilizzo come edilizia residenziale sociale e dovranno essere proposti all'Amministrazione Comunale in tempo utile affinché la stessa possa, in maniera insindacabile ed unilaterale verificare se vi siano le condizioni per addivenire alla sua/loro acquisizione, che sarà disposta con successivo e separato atto;
- le verifiche riguardano tra l'altro la conformità edilizia ed ambientale (stato manutentivo strutture, certificazioni impianti ecc.), la distanza dal centro cittadino e le eventuali fasce di rispetto. Sarà inoltre verificato il corretto accatastamento oltre che la natura giuridica della provenienza del/degli immobile/i (comprese eventuali servitù e diritti di prelazione). Valutazioni da effettuarsi a cura del Servizio Patrimonio che provvederà inoltre a redigerne la relativa perizia di stima;
- qualora l'immobile/gli immobili proposto/i dalla Società La Ginestra srl non venga/vengano accettato/i dall'Amministrazione la stessa, entro mesi 12 dalla sottoscrizione della convenzione attuativa del presente PUA, dovrà corrispondere la monetizzazione, già individuata in 125.000,00 €, come contributo straordinario;
- qualora la Società La Ginestra srl decida, in alternativa alla cessione del/degli alloggio/i, di procedere con la monetizzazione dovrà corrispondere l'importo di 125.000,00 €. entro lo stesso termine. In entrambi i casi detto contributo straordinario verrà introitato all'azione 40200.03.0147901141 "contributi da privati nell'ambito del POC;
- per l'inosservanza dei suddetti tempi, il Comune avrà il diritto di richiedere al fideiussore il pagamento, a proprio favore, dell'importo garantito.

che l'operazione di acquisizione sarà oggetto di separato ed autonomo atto deliberativo e dovrà risultare finanziariamente neutra per il Comune in quanto acquisizione gratuita nell'ambito degli accordi approvati dal POC;

che lo schema di convenzione all'uopo predisposto dall'U.O. PUA Progettazione e Gestione è stato inviato in data 05/10/2016 e successiva specifica del 06/10/2016 tramite posta elettronica alle proprietà ai fine della condivisione dei suoi contenuti; i relativi assensi sono stati consegnati in data 11/10/2016 da parte della Soc. DI.BI Costruzioni srl in liquidazione e in data 28/10/2016 tramite posta elettronica dalla Società La Ginestra srl;

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

soggetti attuatori;

che necessita ora procedere all' approvazione del PUA di che trattasi, ai sensi dell'art.35 della LR 20/2000 e smi, unitamente allo schema di convenzione da stipularsi con la proprietà, disciplinante la realizzazione delle dotazioni territoriali e la loro cessione all'Amministrazione Comunale;

che il piano è conforme agli strumenti urbanistici vigenti è conforme al RUE approvato in data 10/06/2013 PG 39286 e al POC approvato in data 07/04/2014;

VISTI:

- la legge n. 1150/1942 e smi;
- la L.R. 24/3/2000 n. 20 e smi;
- la L.R. 16 del 21/12/2012 e smi;
- l'art 12 del D.Lgs. 4/2008;
- la L.R. 15 del 30/07/2013;
- il RUE vigente;

VISTI gli atti;

VISTA la delibera di CC PG 90803 del 19/09/2016;

VISTI: il verbale della conferenza definitiva del 01/04/2016 e i pareri degli Enti, Aziende e Servizi competenti allegati al presente provvedimento a formarne parte integrante e sostanziale;

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

Con il voto favorevole di tutti i presenti;

DELIBERA

di recepire le osservazioni formulate dalla Provincia di Ferrara con atto del Vicepresidente n. 120 del 27.07.2016 assunto al PG 2016/86565 del 29/07/2016, ai sensi del comma 4° dell'art. 35 della LR 20/2000 e smi, come controdedotto nel "*Considerato*" in parte narrativa e che qui si richiamano integralmente;

di recepire le prescrizioni contenute nel parere della P.O. Difesa del Suolo e Protezione Civile - Provincia di Ferrara, con nota prot. prov.le n. 28422 del 08/07/2016 come controdedotto nel "*Considerato*" in parte narrativa e che qui si richiamano integralmente;

di approvare ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e s.m.i., il piano urbanistico attuativo di che trattasi, in conformità agli elaborati di seguito elencati:

Tav. A – Relazione Tecnica (vistata UO PUA 10/05/2016)

Tav. B – Norme Tecniche (vistata UO PUA 26/05/2016)

Tav. C – Relazione Idraulica (vistata UO PUA 10/05/2016)

Tav. E – Dichiarazione di assenso Borghi e Soc. Pedocchi srl (vistata UO PUA 10/05/2016 e 26/10/2016)

Valutazione revisionale del clima acustico (vistata UO PUA 10/05/2016)

Relazione geologica (vistata UO PUA 22/12/2015)

Relazione geologica - integrazione DGR n. 2193 del 21 dicembre 2015 (vistata UO PUA 24/06/2016)

Tav. 1 – Estratto di mappa – Estratto PSC (vistata UO PUA 10/05/2016)

Tav. 2 – Scheda POC – Allegato 2 (vistata UO PUA 10/05/2016)

Tav. 3 – Piano Quotato (Stato di Fatto) (vistata UO PUA 10/05/2016)

Tav. 4 – Planimetria RSU Viabilità Accessibilità (vistata UO PUA 10/05/2016)

Tav. 5/A – Aree da cedere al Comune di Ferrara (vistata UO PUA 10/05/2016)

- Tav. 5/B – Area di verde pubblico già ceduto al Comune di Ferrara (vistata UO PUA 10/05/2016)
- Tav. 6 – Sezioni Stradali (vistata UO PUA 10/05/2016)
- Tav. 6/B – Profilo di Insedimento (vistata UO PUA 10/05/2016)
- Tav. 7 – Pubblica Illuminazione (vistata UO PUA 10/05/2016)
- Tav. 8 – Verde Pubblico (vistata UO PUA 10/05/2016)
- Tav. 9 – Segnaletica Stradale (vistata UO PUA 10/05/2016)
- Tav. 10 – Fognature Acque Meteoriche e Acque Nere (vistata UO PUA 10/05/2016)
- Tav. 11 – Fognature da vasca di laminazione a pozzetto esistente (vistata UO PUA 10/05/2016)
- Tav. 12 – Profili rete Fognaria Acque Nere e Meteoriche (vistata UO PUA 10/05/2016)
- Tav. 13 – Rete Gas (vistata UO PUA 10/05/2016)
- Tav. 14 – Rete Idrica (vistata UO PUA 10/05/2016)
- Tav. 15 – Rete Telecom (vistata UO PUA 10/05/2016)
- Tav. 16 – Rete Enel (vistata UO PUA 10/05/2016)

di approvare il sotto riportato schema di convenzione da stipularsi in esecuzione del presente provvedimento e regolante i rapporti tra il Comune ed i soggetti attuatori, ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150/1942 e smi:

ARTICOLO 1- IMPEGNI DEI SOGGETTI ATTUATORI

I soggetti attuatori si obbligano per loro e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo verso il Comune di Ferrara, ad attuare il PUA di iniziativa privata in variante al PPIP PG. 62734/09 (di seguito il "PUA") di cui alla scheda POC "6ANS-02 – nuovo insediamento residenziale in via Prisciani", al fine di realizzare un intervento edilizio a destinazione residenziale sull'area di terreno di proprietà dei medesimi, (superficie catastale totale 6.423 mq - superficie rilevata totale 7.033 mq.) sita in via A. Magri e contraddistinta al N.C.E.U del Comune di Ferrara come di seguito riportato: Foglio 195 mappale 2495, 2497, 2498, 2499, 2500 (proprietà società La Ginestra srl), mappale 2496 (proprietà Soc. DI.BI Costruzioni) oltre che su aree di proprietà del Comune di Ferrara contraddistinta al N.C.E.U del Comune di Ferrara al Foglio mapp.li 2455/parte e 2456/parte e sulle pubbliche vie Savino e Magri, confinante:

e confinante

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

La Società La Ginestra srl si obbliga per se e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo altresì a cedere al Comune di Ferrara l'immobile o gli immobili, da destinarsi ad alloggio/i di edilizia residenziale sociale, del valore complessivo non inferiore a 125.000,00 €, con le modalità di cui al successivo art. 13.

ARTICOLO 2 - PUA

Il PUA di iniziativa privata verrà realizzato sulla base, ed in piena ed esatta conformità, dei relativi elaborati tecnici ed amministrativi approvati con delibera di Giunta Comunale P.G..... del..... allegati alla presente convenzione in sede di stipula perché ne facciano parte integrante e sostanziale ad ogni effetto:

- Tav. A – Relazione Tecnica (vistata UO PUA 10/05/2016)
- Tav. B – Norme Tecniche (vistata UO PUA 26/05/2016)
- Tav. C – Relazione Idraulica (vistata UO PUA 10/05/2016)
- Tav. E – Dichiarazione di assenso Borghi e Soc. Pedocchi srl (vistata UO PUA 10/05/2016 e 26/10/2016)
- Valutazione previsionale del clima acustico (vistata UO PUA 10/05/2016)
- Relazione geologica (vistata UO PUA 22/12/2015)
- Relazione geologica - integrazione DGR n. 2193 del 21 dicembre 2015 (vistata UO PUA 24/06/2016)

- Tav. 1 – Estratto di mappa – Estratto PSC (vistata UO PUA 10/05/2016)
- Tav. 2 – Scheda POC – Allegato 2 (vistata UO PUA 10/05/2016)
- Tav. 3 – Piano Quotato (Stato di Fatto) (vistata UO PUA 10/05/2016)
- Tav. 4 – Planimetria RSU Viabilità Accessibilità (vistata UO PUA 10/05/2016)
- Tav. 5/A – Aree da cedere al Comune di Ferrara (vistata UO PUA 10/05/2016)
- Tav. 5/B – Area di verde pubblico già ceduto al Comune di Ferrara (vistata UO PUA 10/05/2016)
- Tav. 6 – Sezioni Stradali (vistata UO PUA 10/05/2016)
- Tav. 6/B – Profilo di Inseadimento (vistata UO PUA 10/05/2016)
- Tav. 7 – Pubblica Illuminazione (vistata UO PUA 10/05/2016)
- Tav. 8 – Verde Pubblico (vistata UO PUA 10/05/2016)
- Tav. 9 – Segnaletica Stradale (vistata UO PUA 10/05/2016)
- Tav. 10 – Fognature Acque Meteoriche e Acque Nere (vistata UO PUA 10/05/2016)
- Tav. 11 – Fognature da vasca di laminazione a pozzetto esistente (vistata UO PUA 10/05/2016)
- Tav. 12 – Profili rete Fognaria Acque Nere e Meteoriche (vistata UO PUA 10/05/2016)
- Tav. 13 – Rete Gas (vistata UO PUA 10/05/2016)
- Tav. 14 – Rete Idrica (vistata UO PUA 10/05/2016)
- Tav. 15 – Rete Telecom (vistata UO PUA 10/05/2016)
- Tav. 16 – Rete Enel (vistata UO PUA 10/05/2016)

ARTICOLO 3 – DOTAZIONI TERRITORIALI

I soggetti attuatori si obbligano per loro e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare le dotazioni territoriali del PUA, compresa la vasca di laminazione e le opere di raccordo con le pubbliche vie Savino e Magri, allo scopo di conseguire le condizioni igienico sanitarie, di sicurezza, di viabilità e di decoro necessarie per l'insediamento delle attività previste dal PUA.

Le opere, dovranno essere eseguite sulla base di progetti esecutivi predisposti in conformità agli elaborati del PUA di cui al precedente art. 2 e nel rispetto delle prescrizioni tecniche contenute nei pareri degli Enti, Aziende e Servizi e nelle seguenti note allegate alla delibera di approvazione dello strumento urbanistico di che trattasi, facendone parte integrante e sostanziale:

- ARPAE parere di congruità ambientale del 05/04/2016 acquisito al PG/2016/38287 del 05/04/2016 e allegato parere sul clima acustico prot. PGFE/2016/2000;
- AUSL parere favorevole con condizioni, prot. 21079 del 01/04/2016;
- Servizio Ambiente favorevole del 01/04/2016 NP. 1127/16;
- Servizio Ufficio di Piano parere in conferenza del 01/04/2016;
- Servizio Mobilità parere favorevole nota del 29/03/2016 NP.1102/16;
- Ufficio Illuminazione Pubblica parere favorevole con indicazioni nota del 22/03/2016 NP.1090/16;
- Servizio Infrastrutture parere favorevole mail del 25/03/2016;
- Ufficio Verde parere favorevole del 31/03/2016 NP.1139/16;
- U.O. Sicurezza e Protezione Civile parere favorevole nota del 03/03/2016 NP.775/16 del 08/03/2016;
- Hera con parere favorevole condizionato Prot. 40235 del 25/03/2016 acquisito al PG. 41236 del 12/04/2016;
- Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara, con parere Prot. 4799 del 30/03/2016;
- Ufficio Benessere Ambientale nota del 29/02/2016;
- Enel parere favorevole prot. Enel-DIS-31/03/2016-0216489 acquisito al PG.37454 del 04/04/2016;
- Verbale conferenza definitiva del 01/04/2016;

e una volta ottenuti i pareri favorevoli degli uffici ed Enti Competenti, saranno oggetto di specifico permesso, da rilasciarsi in conformità al presente PUA.

In particolare, i progetti esecutivi delle dotazioni territoriali dovranno essere redatti in conformità a quanto prescritto dalle norme del Nuovo Codice dei Contratti ai sensi del D. Lgs. N. 50/2016 nonché alle seguenti norme:

- 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;

ed eventuali sopraggiunte disposizioni legislative.

Il computo metrico estimativo (comprensivo dei lavori inerenti alla vasca di laminazione ed ai raccordi con la viabilità pubblica esistente), dal quale desumere il costo presunto delle opere per la costituzione della garanzia a favore del Comune di Ferrara di cui al successivo art.9, da presentarsi in sede di richiesta di "Permesso di costruire" per le dotazioni territoriali, dovrà essere redatto con prezzi in uso presso il Settore Opere Pubbliche - e/o in alternativa da computo metrico estimativo, corredato da elenco prezzi unitari ed analisi dei prezzi.

I soggetti attuatori hanno facoltà di eseguire le opere inerenti alle dotazioni territoriali del PUA nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16, comma 2 bis del DPR n. 380/2001.

Qualora si abbia necessità di occupare o di 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 del Nuovo Codice dei Contratti e alle relative linee guide attuative ANAC.

Le opere inerenti le dotazioni territoriali dovranno essere eseguite nel rispetto delle norme tecniche vigenti al momento del rilascio del Permesso di costruire. Qualora dette opere (compresa la vasca di laminazione e i raccordi con la viabilità esistente) non fossero completate entro i termini di validità del suddetto 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.

I soggetti attuatori, con la sottoscrizione della presente convenzione, concedono sin d'ora, senza necessità di redigere ulteriori atti, per loro e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, alle lottizzazioni e/o interventi edilizi che andranno a realizzarsi nelle aree limitrofe, l'accesso, l'allacciamento e l'eventuale adeguamento alle infrastrutture e alle reti di proprietà realizzate e/o in fase di realizzazione a cura e spese degli stessi.

ARTICOLO 4 - CONTAMINAZIONE DEL SUOLO

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

Dall'esame della relazione geologica – geotecnica non vengono riportati nella prova stratigrafica elementi diversi da quelli inerenti alla normale composizione geomorfologica del suolo e non si evince la presenza sull'area di attività pregresse che rappresentino potenziali fonti di inquinamento. In fase di realizzazione delle opere previste nel piano si dovrà verificare l'esistenza di un'eventuale contaminazione secondo quanto previsto dalle norme della Parte IV, Titolo V del D.Lgs. n. 152/06 e smi. Qualora si accerti l'assenza di qualsiasi contaminazione, si dovrà presentare un'apposita dichiarazione, conforme alla normativa in materia di autocertificazione, contenente l'attestazione di non aver rilevato situazioni indicative di contaminazione del sito ai sensi della Parte IV, Titolo V del Lgs. n. 152/06 e smi. Per situazioni indicative di contaminazione del sito si intende la presenza di 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 PUA.

Qualora dovesse essere noto che l'area oggetto di intervento sia stata sede di attività produttive specifiche, si dovrà produrre apposita relazione storica esaustiva. In base a tali informazioni, si potrà successivamente prescrivere, anche su parere preventivo dell'ARPAE, una prima griglia di interventi di campionamento ed analisi per verificare se possa essere esclusa l'applicazione della parte IV, titolo V del D.Lgs. n. 152/06 e smi.. 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 sopracitato decreto.

Ove risulti, dalla valutazione della documentazione presentata e/o dalle analisi di cui al comma precedente, la presenza di una contaminazione o di una potenziale contaminazione, così come definita dalla Parte IV, Titolo V del D. Lgs.152/06, i soggetti attuatori dovranno sottoporre 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, prima dell'inizio dei lavori. In tal caso, i soggetti attuatori, non appena rilevato il superamento o il pericolo concreto ed attuale del superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC), dovranno darne comunicazione secondo quanto previsto dagli artt. 242 e 245 del Decreto sopracitato, assumendosi integralmente l'iniziativa degli interventi necessari.

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

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

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

Resta comunque in facoltà dell'Amministrazione Comunale, anche nell'ambito delle proprie attività istituzionali di cui alla normativa sul diritto d'accesso all'informazione ambientale, assicurare un'adeguata informazione in merito all'eventuale situazione di contaminazione del sito interessato.

Resta quindi pattuito che non saranno rilasciati permessi di costruire, o se rilasciati saranno annullati, qualora abbiano ad oggetto interventi che appaiano, rispettivamente alla data di presentazione della domanda o successivamente al rilascio dell'atto, incompatibili con gli interventi di messa in sicurezza, di bonifica e di ripristino ambientale del sito o comunque tali da provocare o aggravare la situazione di superamento o di pericolo concreto ed attuale di superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione di cui al D.Lgs. n. 152/06. In tal caso, i titoli abilitativi si intendono rilasciati fatto salvo l'adempimento degli obblighi imposti dalla Parte IV, Titolo V del D. Lgs. n. 152/06. L'inosservanza degli obblighi stabiliti dal presente articolo a carico dei soggetti attuatori comporterà la risoluzione del presente atto fermo restando il permanere in capo agli stessi, degli obblighi di bonifica e ripristino ambientale del sito di cui ai commi precedenti.

La gestione delle terre e rocce da scavo dovrà avvenire nel rispetto delle normative vigenti.

ARTICOLO 5 – DOTAZIONI TERRITORIALI –CESSIONE GRATUITA AREE

I soggetti attuatori si obbligano per loro e per i loro aventi causa a cedere gratuitamente al Comune di Ferrara le aree destinate alle dotazioni territoriali così come le opere individuate nelle tavole di progetto, di cui al precedente art. 2 e in particolare:

strade e marciapiedi	: 1.271 mq
attrezzature e spazi collettivi (verde e percorsi)	: 774 mq
parcheggi pubblici	: 270 mq

Le aree oggetto di cessioni contemplate nel presente articolo, dovranno essere frazionate

conformemente al relativo progetto inerente al permesso di costruire delle dotazioni territoriali e cedute prima dell'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere stesse; 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; le aree dovranno essere libere da vincoli, ipoteche, servitù (fatte salve eventuali servitù relative alle reti infrastrutturali), oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli, affitti e contratti di qualsiasi natura, nonché da pesi ed oneri di qualsiasi tipo e natura, apparenti e non apparenti. L'atto di cessione dovrà prevedere, tra l'altro, le modalità di concessione delle aree in detenzione gratuita ai soggetti attuatori per il tempo strettamente necessario alla realizzazione delle opere stesse, attribuendo agli stessi 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 del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità inerente alle dotazioni territoriali. Da tale data gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre che la relativa responsabilità si intenderanno pertanto a carico dell'Amministrazione medesima.

Prima del rilascio del Permesso per la realizzazione delle dotazioni territoriali non sarà comunque possibile richiedere i titoli edilizi per la costruzione degli edifici previsti dal PUA.

ARTICOLO 6 – DOTAZIONI TERRITORIALI – ATTUAZIONE

I soggetti attuatori si obbligano per loro e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo ad iniziare i lavori per la realizzazione delle opere inerenti alle dotazioni territoriali, compresa la vasca di laminazione ed i raccordi carrabili e pedonali con le infrastrutture viarie esistenti, in un unico stralcio funzionale, entro un anno dal rilascio del relativo permesso di costruire ed ultimati entro tre anni dalla data di inizio dei lavori.

Qualora tali opere non vengano ultimate entro detto termine, salvo proroga ai sensi di legge, i titoli abilitativi per la realizzazione degli edifici che verranno presentati/richiesti oltre tale termine, non avranno efficacia o non verranno rilasciati fino a collaudo avvenuto delle opere medesime.

Tale condizione dovrà essere inserita negli atti di compravendita dei lotti edificabili.

Le dotazioni territoriali dell'intero PUA, dovranno comunque essere ultimate entro 10 (dieci) anni dalla stipula della presente convenzione.

I tempi e le modalità di attuazione delle opere inerenti alle dotazioni territoriali, dovranno essere coordinati con quelli del connesso intervento edilizio. A tal fine, non potranno essere rilasciati permessi di costruire, relativi agli interventi edilizi prima dell'avvenuta cessione delle aree per le dotazioni territoriali e dell'inizio dei lavori per la realizzazione delle dotazioni medesime.

Il termine di inizio e quello di ultimazione dei lavori potranno essere prorogati, anteriormente alla scadenza, con comunicazione motivata da parte dei soggetti attuatori. 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.

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.9. Tale condizione dovrà essere inserita negli atti di compravendita relativi ai lotti di intervento.

I soggetti attuatori si impegnano per loro e per i loro aventi causa a realizzare le opere inerenti alle 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 smi per l'abilitazione delle varianti in corso d'opera, i soggetti attuatori si impegnano 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 data d'inizio dei lavori di realizzazione delle opere inerenti alle dotazioni territoriali deve essere comunicata dai soggetti attuatori al Comune di Ferrara - Settore Pianificazione Territoriale e Settore Opere Pubbliche nonché a tutte le Aziende erogatrici di servizi pubblici, per le verifiche di competenza.

A completamento delle opere di urbanizzazione primaria, sarà cura dei soggetti attuatori

comunicare al Comune di Ferrara - Settore Pianificazione Territoriale e Settore Opere Pubbliche, l'avvenuta ultimazione.

Il Comune non assume alcuna responsabilità per danni a persone e cose, che dovessero verificarsi sia nel corso dell'esecuzione delle opere che durante la concessione in gestione i soggetti attuatori terranno il Comune indenne da ogni onere relativo connesso ad eventuali pretese di terzi.

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

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

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

ARTICOLO 7 - DOTAZIONI TERRITORIALI - COLLAUDO

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. I soggetti attuatori avranno 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 (compresa la vasca di laminazione e i raccordi carrabili e pedonali), sarà cura dei soggetti attuatori trasmettere al Comune di Ferrara - Sportello unico Edilizia, la comunicazione di fine dei lavori corredata dalla domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità e relativi allegati previsti dal vigente RUE, compresi i certificati dei collaudi funzionali e statici. I collaudi statici e funzionali, compresi quelli relativi alle opere d'arte stradali e alle reti infrastrutturali, sono effettuati a cura e spese dei soggetti attuatori, ove dovuti ai sensi delle norme vigenti. In particolare, i collaudi funzionali delle reti di acquedotto, di fognatura, del gas e della pubblica illuminazione dovranno essere effettuati 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 dei soggetti attuatori. Il suddetto collaudo sarà disposto anche in corso d'opera e sarà effettuato a cura e spese dei soggetti attuatori.

Il responsabile del procedimento acquisirà i pareri delle Aziende di gestione delle reti infrastrutturali e degli uffici comunali competenti e potrà richiedere, a carico dei I soggetti attuatori, saggi o verifiche sulle opere realizzate. Qualora le opere non fossero completate entro i termini previsti dal permesso di costruire, esse dovranno essere adeguate, a cura e spese dei soggetti attuatori, alle eventuali norme sopravvenute. Con il provvedimento di rilascio del Certificato di Conformità edilizia ed agibilità, le opere verranno prese in carico dal Comune, verranno svincolate le garanzie fideiussorie e la manutenzione delle stesse verrà posta a carico del Comune. Si provvederà altresì alla consegna delle reti infrastrutturali alle Aziende che ne curano la gestione. Nel caso in cui le opere siano motivatamente ritenute non accettabili, il responsabile del procedimento fissa ai soggetti attuatori 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, incamerando la fideiussione posta a garanzia delle opere previste.

Nel caso in cui le opere inerenti alle dotazioni territoriali non siano state completate, la domanda di Conformità relativa gli interventi edilizi del PUA 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 e in particolare delle reti infrastrutturali di acquedotto, fognatura, raccolta delle acque meteoriche, corrente elettrica, nonché delle pavimentazioni stradali, eccettuati i soli manti di usura, ai sensi dell'art. 46 del RUE vigente.

L'edificazione degli edifici potrà essere concessa anche prima della completa realizzazione delle dotazioni territoriali, fermo restando che i certificati di conformità edilizia ed agibilità degli stessi saranno rilasciati con le modalità di cui al successivo art. 8.

L'edificazione prevista dal PUA dovrà essere iniziata entro 1 anno dal rilascio dei singoli permessi ed ultimata entro 10 anni dalla stipulazione della presente convenzione.

ARTICOLO 8 – DOTAZIONI TERRITORIALI – PRESA IN CARICO DA PARTE DEL COMUNE

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

ARTICOLO 9 – DOTAZIONI TERRITORIALI – GARANZIE

I soggetti attuatori, a garanzia della perfetta esecuzione delle dotazioni territoriali previste dal PUA, costituiranno a favore del Comune di Ferrara, all'atto del rilascio del permesso per la realizzazione delle 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 convenzione 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.

L'Amministrazione Comunale si obbliga a svincolare la predetta garanzia entro tre mesi dal collaudo favorevole di tutte le opere, di cui al precedente art. 7.

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

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

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

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

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

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

ARTICOLO 10 - RISOLUZIONE

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

ARTICOLO 11 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

In relazione ai disposti della Delibera Regionale n° 849/98 e Delibera Comunale n° 18498/98, gli Oneri di Urbanizzazione Secondaria sono calcolati secondo le tabelle parametriche vigenti 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 dei soggetti attuatori.

Visto l'art. 1.5.1 delle citate delibere che assumono come parametro di riferimento la superficie utile ai sensi del DM 801/77, nonché la superficie dichiarata e definita per lotti d'intervento di cui agli elaborati del precedente art. 2, il computo degli Oneri di Urbanizzazione Secondaria in ottemperanza alle disposizioni suddette ammonta a complessivi 77.392,98 € che, con la riduzione al 30% ammontano a complessivi 23.217,91 € così ripartiti:

Lotto n° 1/a	mq./su 86 x €/mq. 53,97 x 30%	=	1.392,43 €
Lotto n° 1/b	mq./su 86 x €/mq. 53,97 x 30%	=	1.392,43 €
Lotto n° 2/a	mq./su 100 x €/mq. 53,97 x 30%	=	1.619,10 €
Lotto n° 2/b	mq./su 100 x €/mq. 53,97 x 30%	=	1.619,10 €
Lotto n° 2/c	mq./su 180 x €/mq. 53,97 x 30%	=	2.914,38 €
Lotto n° 3/a	mq./su 100 x €/mq. 53,97 x 30%	=	1.619,10 €
Lotto n° 3/b	mq./su 100 x €/mq. 53,97 x 30%	=	1.619,10 €
Lotto n° 3/c	mq./su 100 x €/mq. 53,97 x 30%	=	1.619,10 €
Lotto n° 3/d	mq./su 100 x €/mq. 53,97 x 30%	=	1.619,10 €
Lotto n° 4	mq./su 222 x €/mq. 53,97 x 30%	=	3.594,41 €
Lotto n° 5	mq./su 260 x €/mq. 53,97 x 30%	=	4.209,66 €
=====			
Totale			23.217,91 €

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

Le parti danno atto che la somma di **23.217,91 €** è stata versata prima d'ora dai soggetti attuatori presso la Tesoreria Comunale, come da ricevuta/e n°del

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 dotazioni territoriali.

Ogni altro onere derivante dalla LR. n. 15/2013 e successive modifiche ed integrazioni, graverà sui singoli titoli abilitativi per gli edifici.

ARTICOLO 12 - ALLOGGIO DA CEDERE AL COMUNE - FIDEIUSSIONE

La Società La Ginestra srl, a seguito dell'approvazione del PUA, ha provveduto ad integrare/sostituire la polizza fideiussoria contratta con Groupama Assicurazioni n.086/00A0523841 emessa in data 10/07/2015 e successiva appendice di precisazione del 11/08/2015, dell'importo di 125.000,00 €, a garanzia delle obbligazioni derivanti dall'art. 2 lettera A) dell'Accordo sottoscritto in data 25/03/2014. La nuova polizza fideiussoria/appendice emessa da n..... in data ha modificato l'oggetto della garanzia, in forza della delibera di C.C. PG 90803 del 19/09/2016 "Piano Operativo Comunale – modifica accordi con i soggetti attuatori dei comparti attuativi "6ANS_02 - nuovo insediamento residenziale in via Prisciani" e "10ANS_02 - nuovo insediamento residenziale in Francolino, via Pagliarini" e della delibera di G.C. PG del di approvazione del presente PUA.

ARTICOLO 13 - ALLOGGIO DA CEDERE AL COMUNE – CARATTERISTICHE E MODALITA' DI CESSIONE

La Società La Ginestra srl si obbliga per se e per i propri aventi causa a cedere gratuitamente al Comune di Ferrara, esternamente al comparto "6ANS-02 – nuovo insediamento residenziale in via Prisciani", entro dodici mesi dall'avvenuta sottoscrizione della presente convenzione, l'/gli immobile/i, da destinarsi ad alloggio/i di edilizia residenziale sociale, del valore complessivo non inferiore a 125.000,00 €, importo già definito nell'accordo POC sottoscritto in data 25/03/2014 o, in alternativa a corrisponderne la relativa monetizzazione.

L'immobile/gli immobili individuati dovranno avere caratteristiche idonee al loro pronto utilizzo come edilizia residenziale sociale e dovranno essere proposti all'Amministrazione Comunale in tempo utile affinché la stessa possa, in maniera insindacabile ed unilaterale verificare se vi siano le condizioni per addivenire alla sua/loro acquisizione, che sarà disposta con autonomo e separato atto. Dette verifiche riguardano tra l'altro la conformità edilizia ed ambientale (stato manutentivo strutture, certificazioni impianti ecc.), la distanza dal centro cittadino e le eventuali fasce di rispetto. Sarà inoltre verificato il corretto accatastamento oltre che la natura giuridica della provenienza del/degli immobile/i (comprese eventuali servitù e diritti di prelazione). Valutazioni da effettuarsi a cura del Servizio Patrimonio che provvederà inoltre a redigerne la relativa perizia di stima.

Qualora l'immobile/gli immobili proposto/i dalla Società La Ginestra srl non venga/vengano accettato/i dall'Amministrazione la stessa si obbliga, per se e per i propri aventi causa, entro mesi 12 dalla sottoscrizione della convenzione attuativa del presente PUA, a corrisponderne la monetizzazione, già individuata in 125.000,00 €, come contributo straordinario. Qualora la Società La Ginestra srl decida, in alternativa alla cessione del/degli alloggio/i, di procedere con la monetizzazione la stessa Società si obbliga per se e per i propri aventi causa a corrispondere l'importo di 125.000,00 €. entro lo stesso termine (mesi 12 dalla sottoscrizione della convenzione attuativa del presente PUA). Detto contributo straordinario verrà introitato all'azione 40200.03.0147901141 "contributi da privati nell'ambito del POC.

Per l'inosservanza dei tempi stabiliti nel presente articolo, il Comune avrà il diritto di richiedere al fideiussore il pagamento, a proprio favore, dell'importo garantito per la cessione gratuita di cui sopra.

Il fideiussore sarà obbligato a soddisfare l'obbligazione, effettuando il pagamento al Comune a semplice richiesta dello stesso e per l'intero importo garantito.

ARTICOLO 14 – OBBLIGHI DEL SOGGETTO ACQUIRENTE

Negli atti di trasferimento delle aree e nelle relative note di trascrizione, che intervengano nel periodo di validità della presente convenzione, l'acquirente dovrà dichiarare:

- di essere pienamente consapevole che l'immobile acquistato è soggetto alla presente convenzione urbanistica attuativa;
- di conoscere ed accettare ogni e qualsiasi obbligo che competa alla parte acquirente nei confronti del Comune in ottemperanza della presente convenzione urbanistica attuativa."

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

ARTICOLO 15 - CONTROVERSIE

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

ARTICOLO 16 – NORME GENERALI

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

ARTICOLO 17 – SPESE

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

spese sono a carico della Società La Ginestra srl o suoi aventi causa.

ARTICOLO 18 - NORMATIVA DI RIFERIMENTO

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 LR n. 15/2013 e smi, nonché alle norme di attuazione del vigente RUE e POC.

ARTICOLO 19 - TRASCRIZIONE

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.

ARTICOLO 20 - PROTEZIONE DATI PERSONALI

Le parti consentono ed autorizzano, anche per le finalità previste dalla normativa in materia antiriciclaggio, l'intero trattamento dei dati personali per tutti i fini inerenti e conseguenti alla presente convenzione, nonché le comunicazioni a tutti gli uffici competenti e la conservazione dei dati, anche oltre i termini di legge.

di dare atto che ai fini di cui all'art. 5 L.R. 20/2000 (che recepisce le norme comunitarie, nazionali e regionali in materia di VAS – Valutazione Ambientale Strategica), lo strumento di che trattasi risulta non assoggettato alla procedura di valutazione, in quanto escluso in fase di POC;

di introitare all'atto della stipula della convenzione l'importo di 23.217,91 € per acconto 30% oneri di urbanizzazione secondaria, alla risorsa 4.05.1470 "Proventi da imprese delle concessioni edilizie - Trasformazione urbanistica del territorio e proventi delle sanzioni in materia - L. 10/1977" del Bilancio in cui avverrà l'introito;

di stabilire, a seguito della decisione assunta dal Consiglio Comunale nella seduta del 19/9/2016, con delibera verbale n. 9 P.G. n. 90803/16, i criteri per la cessione gratuita al Comune dell'/degli immobili esterno/i al comparto del PUA descritti nelle premesse e che qui si richiamano integralmente;

di dare atto che l'operazione di acquisizione sarà oggetto di separato ed autonomo atto deliberativo e dovrà risultare finanziariamente neutra per il Comune in quanto acquisizione gratuita nell'ambito degli accordi approvati dal POC;

che l'operazione di acquisizione sarà oggetto di separato ed autonomo atto deliberativo e dovrà risultare finanziariamente neutra per il Comune in quanto acquisizione gratuita nell'ambito degli accordi approvati dal POC;

di stabilire che La Società La Ginestra srl o suo avente causa prima della sottoscrizione della convenzione attuativa dovrà integrare/sostituire la polizza fideiussoria contratta con Groupama Assicurazioni n.086/00A0523841 emessa in data 10/07/2015 e successiva appendice di precisazione del 11/08/2015, dell'importo di 125.000,00 €, modificando l'oggetto della garanzia recependo le obbligazioni di cui alla delibera di CC PG 90803 del 19/09/2016 "Piano Operativo Comunale – modifica accordi con i soggetti attuatori dei comparti attuativi "6ANS_02 - nuovo insediamento residenziale in via Prisciani" e "10ANS_02 - nuovo insediamento residenziale in Francolino, via Pagliarini";

di stabilire che i soggetti attuatori dovranno rendersi disponibile alla stipula della convenzione entro il termine di 6 mesi dall'esecutività del presente provvedimento, previa modifica o sostituzione delle fideiussioni come disposto nel punto precedente, diversamente si intenderà decaduta l'approvazione del PUA stesso, senza ulteriori provvedimenti;

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

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

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

IL SINDACO
TIZIANO TAGLIANI

IL SEGRETARIO GENERALE
ORNELLA CAVALLARI