

OGGETTO: APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA IN ATTUAZIONE ALLA SCHEDA POC 1 ACS08-01 – AMBITO CENTRO STORICO DI FERRARA - SUB AMBITO IN DEROGA “S. ETIENNE CORTEVECCHIA”, A FERRARA. PROPRIETA' DELLA SOC. IVI ITALIANA VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI S.R.L

## LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

che in data 20/05/2013, è stato sottoscritto, fra Melior Valorizzazioni Immobili s.r.l e il Comune di Ferrara, un accordo preliminare ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e smi ai fini dell'inserimento degli immobili di proprietà della stessa società, situati nel comparto “S. Etienne”, 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 “1 ACS08-01 – S. Etienne”, 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. 241/90, 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 24 marzo 2014 tra il Comune di Ferrara e la società Melior Valorizzazioni Immobili s.r.l, è stato stipulato l'accordo art. 11 L. 241/90 relativo al comparto “S.Etienne”, 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 “1 ACS08-01 – S. Etienne”;

che gli obiettivi della scheda POC 1 ACS08-01 – “S. Etienne” attuabile con Piano Urbanistico attuativo – PUA, prevedono: la riqualificazione del palazzo “Ex Enel” mediante l'insediamento di attività commerciali, ricettive, direzionali e residenza; la realizzazione di un intervento di riqualificazione di via Borgoricco; la cessione di un'area relativa al parcheggio in via Gramicia;

che l'accordo art. 11 L. 241/90 prevedeva la presentazione, entro mesi dodici dall'avvenuta approvazione del POC (07/04/2015), del progetto esecutivo delle opere pubbliche di interesse generale relative alla riqualificazione di via Borgoricco;

che con delibera di Giunta PG 17293 del 17/02/2015 è stata concessa una proroga di sei mesi per la presentazione del progetto esecutivo di cui alla lett. A) dell'art. 2 dell'accordo sottoscritto in data 24/03/2014 relativo all'attuazione del comparto POC “1ACS08\_01 - S. Etienne”;

che con atto Notaio Busani, Rep. 31867/14876 del 3 aprile 2015, il sig. Giuliano Calura in esecuzione dell'impegno assunto dalla Soc. Melior Valorizzazioni Immobili srl con il Comune, ha ceduto gratuitamente al Comune di Ferrara la proprietà dell'area sita in Via Gramicia adibita a parcheggio, censita al NCEU al Foglio 109, mappale 1041, per una superficie catastale di 13.793 mq,;

che la società Melior Valorizzazioni Immobili, ha presentato fideiussione bancaria n° 15/18109473 di importo di 162.250,00 € emessa in data 2 settembre 2015 dalla Banca Popolare dell'Emilia Romagna a garanzia delle opere pubbliche generali per la riqualificazione di via Borgoricco, adempiendo agli impegni preliminari previsti dall'accordo POC in oggetto;

che in data 07/10/2015, il signor Piergiuseppe Ferdinando Roth, in qualità di legale rappresentante e Presidente del Consiglio di Amministrazione, della società Melior Valorizzazioni Immobili s.r.l, proprietaria dell'immobile sito in località Ferrara, Contrada Borgoricco Boccacanalè di Santo Stefano e Piazza Sant'Etienne, ha presentato istanza PG. 101537/15, PR. 2822/15, per l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata in attuazione alla scheda POC 1 ACS08-01 a Ferrara – ambito centro storico - sub ambito in deroga "S. Etienne Cortevècchia" e istanza PG. 101555 del 07/10/2015, PR. 2823 del 07/10/2015 relativa al progetto preliminare delle opere di interesse generale su via Borgoricco e alle opere di urbanizzazione fuori comparto inerenti al PUA, per la realizzazione di un intervento a destinazione residenziale, commerciale, direzionale, ricettivo e artigianato di servizio, in area censita al CT di Ferrara al Foglio 385 Mappale 189 dal sub. 5 al sub. 18.

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

PSC:

SISTEMI: Sistema insediativo dell'abitare art. 12 subsistema nuclei storici art. 12.1

- il parcheggio su via Gramicia è ricompreso nel Sistema ambientale e delle dotazioni collettive art. 10 subsistema città verde art. 10.6

TRASFORMAZIONI: Residenza da riqualificare

AMBITI: Scheda POC 1 ACS08-01 ambito centro storico – sub ambito in deroga "S.Etienne – Cortevècchia"

- il parcheggio su via Gramicia è classificato in ambito 5 ANS ambiti per nuovi insediamenti -

Unità di paesaggio: U.P. delle Masserie

Tutela Storico culturale: edifici di interesse storico architettonico

Aree del centro storico ad alto potenziale archeologico

Vincoli Idraulici: il parcheggio su via Gramicia è compreso in area a rischio allagamento da fiume Po art.118.4 delle NTA del POC

RIR -----

Classi dei suoli Classe 1.A Aree edificate aree di riqualificazione o nuova urbanizzazione residenziale o terziaria e per realizzazione servizi

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

Vincoli espropriativi -----

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

Destinazione d'uso: Aree soggette a POC

Beni culturali e ambientali: Sito Unesco art. NTA 107-2.2

Aree del centro storico ad alto potenziale archeologico

Interventi su edifici storici

che l'intervento interessa una Superficie territoriale complessiva di circa 16.186 mq, di cui 13.793 mq di parcheggio pubblico in via Gramicia, già ceduto all'amministrazione con atto Notaio Busani, Repertorio 31867/14876, che il perimetro del PUA interessa una Sf di mq 2.470, maggiore dei 2.355 mq erroneamente indicati nella scheda POC per mero errore materiale, suddivisa in tre stralci funzionali destinati all'insediamento delle attività suddette e della residenza fino un massimo di 50 alloggi;

che nello specifico gli stralci funzionali prevedono:

- Primo stralcio: demolizione e ricostruzione del fabbricato su Contrada Borgoricco, intervento di ristrutturazione edilizia con variazione della sagoma planivolumetrica esistente e cambio d'uso.

- Secondo Stralcio: recupero e rifunzionalizzazione dell'edificio su Piazza Sant'Etienne classificato dal RUE vigente Classe 3 - edifici e manufatti storici significativi per tipologia,

struttura e morfologia.

- Terzo Stralcio: recupero e riconversione funzionale dell'edificio su Piazza Sant'Etienne classificato dal RUE vigente Classe 3.

che oltre al recupero e la rifunionalizzazione degli edifici esistenti, la scheda POC 1 ACS08-01 – "S. Etienne" prevede la riqualificazione di via Borgoricco come opera di interesse generale, che seppur valutata dal punto di vista tecnico, nell'ambito dell'istruttoria del presente piano, avrà tempi e modalità di approvazione autonomi rispetto all'approvazione del PUA;

che la riqualificazione di via Borgoricco sarà oggetto di separato ed autonomo progetto esecutivo, ai sensi del Nuovo Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. n. 50/2016, fermo restando, che dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni di cui alla scheda "1 ACS08-01";

che l'intervento prevede inoltre la realizzazione di opere di urbanizzazione fuori comparto ma inerenti al PUA, relative ai percorsi pedonali di connessione tra l'ambito da riqualificare e le aree circostanti (piazzetta Sant'Etienne e piazza Cortevicchia), anch'esse valutate nell'ambito dell'istruttoria del presente piano, ma che saranno oggetto di autonomo permesso di costruire per le opere di urbanizzazione.

che in data 29/10/2015 la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio prendeva visione del progetto sospendendo il proprio parere per acquisire documentazione integrativa.

che in data 06 novembre 2015 presso il Comune di Ferrara si è tenuta la Conferenza dei Servizi Preliminare, per l'istruttoria delle istanze in oggetto, sono stati valutati gli elaborati prodotti ed è stata comunicata la interruzione del procedimento e unitariamente con i partecipanti e con Servizi/Enti competenti sono state concordate le modifiche/richieste da presentare inviate con nota PG/2015/0118844 del 16/11/2015.

che in data 11/02/2016 il progetto così come integrato/modificato in data 7 e 27 gennaio 2016 è stato sottoposto all'esame della Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio (CQAP) la quale ha espresso il proprio parere:

Preso visione relativamente alle scelte urbanistiche contenute nella scheda di POC Favorevole nel merito della richiesta.

che in data 04 marzo 2016 presso il Comune di Ferrara si è tenuta la Conferenza dei Servizi Definitiva, per l'istruttoria delle istanze in oggetto, nel corso della quale è stato valutato, ai sensi dell'art. 31 delle NTA del POC vigente, tra l'altro, anche il progetto preliminare delle opere pubbliche di interesse generale inerenti la *Riqualificazione di via Borgoricco*.

che i lavori della Conferenza dei servizi si sono chiusi con determinazione favorevole sia relativamente al PUA che alle opere di urbanizzazione fuori comparto, che in merito al progetto preliminare delle opere pubbliche di interesse generale, i cui elaborati sono depositati agli atti, e si sono acquisiti i seguenti pareri:

ARPAE parere di congruità ambientale con prescrizioni PGFE/2075/2016 del 04/03/2015 e allegato parere sul clima acustico pratica N. PGFE/2016/808, acquisiti al PG/2016/26961; AUSL parere favorevole con condizioni, prot. 13135 del 29/02/2016 acquisito al PG 31683/2016; Servizio Ambiente parere favorevole con prescrizioni nota del 07/03/2016 PG 11541/2016; HERA parere favorevole condizionato Prot 28098 del 29/02/2016 e allegate prescrizioni tecniche e parere prot 34619 del 15/03/2016 relativo alle RSU; Servizio Mobilità parere favorevole al PUA e parere favorevole con prescrizioni relativamente al progetto preliminare delle opere di interesse generale e delle opere di urbanizzazione fuori comparto, nota del 01/03/2016 NP 714/16; Ufficio Urbanizzazioni parere favorevole al progetto preliminare delle opere di interesse generale e delle opere di urbanizzazione fuori comparto, nota del 07/03/2016 NP 927/16; Ufficio Illuminazione Pubblica parere favorevole nota del 25/02/2016 NP 581/16; Ufficio Benessere Ambientale parere favorevole con prescrizioni nota del 29/02/2016 Rif. PG 101555/2015; UO Protezione Civile e

Sicurezza nota PG 12974 del 02/02/2016 che richiama il parere favorevole NP 3697/15 del 21/10/2015; Ufficio di Piano parere favorevole con prescrizioni nota del 04/03/2016; Enel Distribuzione parere favorevole condizionato Enel-DIS-03/03/2016-148449 acquisito tramite pec al PG/2016/26501; Soprintendenza Archeologica dell'Emilia Romagna nota del 10/11/2015 prot 12060 B/3 341901/05;

che ARPAE nell'ambito del proprio parere di congruità ambientale espresso con nota PGFE/2075/2016 del 04/03/2015 ha richiesto fra l'altro, che relativamente alla cabina di trasformazione elettrica deve essere garantita la *distanza di prima approssimazione (DPA) (...)*, e che considerato il contesto urbano e storico nella progettazione definitiva siano valutate in dettaglio le interferenze con gli edifici adiacenti, con particolari riferimenti alle attività di scavo.

che HERA nell'ambito del proprio parere prot 34619 del 15/03/2016 relativo alle RSU ha precisato che "(...) la delocalizzazione dei cassonetti di Contrada Borgoricco sarà determinata in sede di progetto esecutivo per la riqualificazione della via, mentre i nuovi cassonetti a servizio del nuovo comparto verranno definiti in sede di PDC per le OOUU di via Boccacane di S. Stefano e Piazza Sant'Etienne.

che la Soprintendenza Archeologica dell'Emilia Romagna nell'ambito del proprio parere prot. 12060 B/3 341901/05 "ha richiesto che la D.L. dovrà avvalersi per tutte le escavazioni di operatori archeologici esterni all'Amministrazione, che opereranno sotto la direzione scientifica di questa Soprintendenza".

che il PUA, corredato di tutti i relativi elaborati tecnici, urbanistici, è stato depositato in forma cartacea in libera visione al pubblico presso il Servizio Pianificazione e Progettazione, U.O. Piani Urbanistici Attuativi – Progettazione e Gestione per 60 giorni consecutivi a partire dal 15/04/2016;

che il relativo avviso di deposito è stato pubblicato per 60 giorni nel sito informatico del Comune di Ferrara, dal 15/04/2016 al 13/06/2016;

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, contemporaneamente al deposito, con nota del 14/04/2016 PG 42969 del 14/04/2016 è stata inviata alla Provincia di Ferrara al Settore Pianificazione Territoriale - PO Urbanistica copia della documentazione del PUA in oggetto per l'espressione del parere di competenza ai sensi dell'art. 35 comma 4, della L.R. 20/2000 e per il rilascio del parere preventivo di cui all'art. 5 L.R. 19/08;

che in data 20 maggio 2016, la Regione Emilia Romagna, in merito al rilascio del parere preventivo di cui all'art. 5 L.R.19/08 (ex art.37 L.R.31/02 e ss. mm.) e valutazione del rischio sismico, ha comunicato all'UO PUA che le relazioni geologiche, presenti all'interno dei piani urbanistici attuativi (PUA) in itinere, dovevano essere aggiornate in conformità a quanto previsto dalla Delibera N. 2193 della Giunta Regionale del 21/12/2015 ai sensi del punto 5 dell'allegato A: "recepimento degli studi di micro zonizzazione sismica negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica";

che in data 31/05/2016 PG 62230 è stata inviata via pec alla Provincia di Ferrara al Settore Pianificazione Territoriale - PO Urbanistica, l'integrazione alla relazione geologica del PUA, aggiornata in conformità a quanto previsto dalla Delibera N. 2193 della Giunta Regionale del 21/12/2015 per l'ottenimento del parere preventivo di cui all'art. 5 L.R.19/08 (ex art.37 L.R.31/02 e ss. mm.);

che la Provincia di Ferrara con decreto del Vicepresidente n. 119 del 27/07/2016 recante all'oggetto *Comune di Ferrara - PUA di iniziativa privata, in attuazione alla scheda POC 1 ACS08-*

01 – sub ambito in deroga “Sant’Etienne Cortevicchia”, Conforme al POC *Riserve* (art. 35, comma 4, L.R. 20/200 e smi) - *Parere sismico* (art. 5 L.R. 19/2008), ricevuto tramite PEC in data 29 luglio 2016 PG 86565, non ha formulato riserve ai sensi dell’art. 35 comma 4 della LR 20/2000 e smi che disciplina il “Procedimento di approvazione dei PUA, e ha formulato, le seguenti osservazioni al PUA presentato da Melior Valorizzazioni Immobili s.r.l, programmato nel POC:

*Sugli aspetti strettamente urbanistici non si formulano rilievi.*

*Resta inteso che il Comune, nell’ambito delle proprie competenze, dovrà garantire che:*

*- 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;*

*- sia rispettato quanto prescritto dalla Soprintendenza per i beni archeologici dell’Emilia Romagna, competente per gli aspetti archeologici.*

*- sia rispettato quanto dettato dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 N° 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”, per gli aspetti riguardanti i due edifici sottoposti a vincolo storico-artistico*

*- 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 della Regione Emilia Romagna – Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile – Servizio Area Reno e Po di Volano (...)*

che con il medesimo decreto la Provincia si è espressa altresì, sul PUA di che trattasi ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 5 della L.R. 19/2008, facendo propria la proposta di parere formulata dalla Regione Emilia Romagna – Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile – Servizio Area Reno e Po di Volano, prot. prov.le n. 24587/2016; la suddetta Agenzia ha espresso parere positivo precisando al contempo che “(..) *in fase di progettazione esecutiva dell’intervento dovranno comunque essere eseguite indagini in corrispondenza di tutte le strutture in progetto e valutazioni geologico-geotecniche specifiche, ai sensi della normativa vigente.*”

che in data 22 giugno 2016 è stata iscritta in C.C.I.A.A. la fusione per incorporazione della società Melior Valorizzazioni Immobili Srl nella società Italiana Valorizzazioni Immobiliari srl.

Considerato:

che relativamente all’osservazione formulata dalla Provincia di Ferrara con decreto n. 119 del 27/07/2016 a firma del vice Presidente, inviato tramite PEC e assunto al PG 86565/2016 del 29/07/2016, ai sensi del comma 4° dell’art. 35 della LR 20/2000 e smi, si ritiene di controdedurre accogliendo nel loro complesso le indicazioni riportate nelle premesse e qui integralmente richiamate;

che relativamente al parere ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 5 della L.R. 19/2008 sul PUA di che trattasi, assunto dalla Provincia nel medesimo atto, si ritiene di controdedurre accogliendo le prescrizioni riportate nelle premesse e qui integralmente richiamate relative alle successive fasi attuative;

che relativamente ai pareri espressi da ARPAE PGFE/2075/2016 del 04/03/2015, da HERA parere prot. 34619 del 15/03/2016, dalla Soprintendenza Archeologica dell’Emilia Romagna parere prot 12060 B/3 341901/05, si ritiene di controdedurre accogliendo le prescrizioni riportate in premessa, e qui integralmente richiamate, relative alle successive fasi attuative;

che lo schema di convenzione attuativa del PUA di iniziativa privata predisposto dall’U.O. PUA Progettazione e Gestione completo di tutte le previsioni, clausole e prescrizioni volte a garantire la buona realizzazione dell’intervento, è stato inviato in data 19 agosto 2016 tramite PEC PG/2016/93493 alla proprietà ai fine della condivisione dei suoi contenuti; il relativo assenso definitivo è pervenuto tramite posta elettronica in data 28 settembre 2016;

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 per quanto riguarda la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria si demanda la loro quantificazione sul permesso di costruire che verrà successivamente presentato.

che, ai fini dell'attuazione del PUA in questione, il soggetto attuatore dovrà presentare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione fuori comparto inerenti al PUA che, una volta ottenuti i pareri favorevoli degli uffici ed Enti competenti, saranno oggetto di specifico permesso, da rilasciarsi in conformità al presente piano, o di altri atti previsti da eventuali norme sopraggiunte.

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;

**VISTI:** il verbale della conferenza definitiva del 04/03/2016 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 nel loro complesso le osservazioni formulate dalla Provincia di Ferrara di cui al decreto n. 119 del 27/07/2016 a firma del vice Presidente assunto al PG 86565/2016, come controdedotto nel "*Considerato*" e che qui si richiamano integralmente.

di recepire le prescrizioni espressa da ARPAE nell'ambito del proprio parere di congruità ambientale espresse con nota PGFE/2075/2016 del 04/03/2015, come controdedotto nel "*Considerato*" in parte narrativa e che qui si richiamano integralmente;

di recepire le prescrizioni espressa da HERA nell'ambito del proprio parere prot 34619 del 15/03/2016, come controdedotto nel "*Considerato*" in parte narrativa e che qui si richiama integralmente;

di recepire la prescrizione espressa dalla Soprintendenza Archeologica dell'Emilia Romagna nell'ambito del proprio parere prot 12060 B/3 341901/05, come controdedotto nel "*Considerato*" in parte narrativa e che qui si richiama 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:

Elaborati grafici:

- Relazione tecnica illustrativa
- Norme tecniche di attuazione
- Modellazione geologica, geotecnica e analisi di risposta sismica locale
- Relazione di Integrazione Volontaria secondo D.G.R. 2193/2015
- Valutazione di clima acustico
- DIN01a Planimetria generale stato di fatto e rilievo fotografico di inquadramento urbanistico
- DIN01b Rilievo stato di fatto – Piante Prospetti Sezioni
- DIN01c Rilievo stato di fatto – Piante Prospetti Sezioni
- DIN01d Rilievo stato di fatto – Piante Prospetti Sezioni
- DIN02 Planimetria generale comparativa e stralci funzionali, profili e sezioni dell'intervento
- DIN03 Planimetria generale di progetto e dati quantitativi
- DIN04 Planimetria generale di progetto - accessibilità
- DIN05a Planimetria reti di progetto – rete fognaria mista
- DDIN05b Planimetria reti di progetto – rete idrica
- DIN05c Planimetria reti di progetto – rete gas
- DIN05d Planimetria reti di progetto – rete elettrica
- DIN05e Planimetria reti di progetto – rete telefonica
- DIN05f Planimetria reti di progetto – rete illuminazione pubblica
- DIN05g Planimetria reti di progetto – rete teleriscaldamento
- DIN06 Render di progetto

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

OGGETTO: CONVENZIONE ATTUATIVA DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA IN ATTUAZIONE ALLA SCHEDA POC 1 ACS08-01 – AMBITO CENTRO STORICO DI FERRARA - SUB AMBITO IN DEROGA “S. ETIENNE CORTEVECCHIA”, A FERRARA. PROPRIETA' DELLA SOC. IVI ITALIANA VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI S.R.L

#### ARTICOLO 1 - IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE

Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo verso il Comune di Ferrara, a realizzare il PUA di iniziativa privata in attuazione alla scheda POC “1 ACS08-01 – S. Etienne” (di seguito il “PUA”), al fine di attuare un intervento edilizio a destinazione residenziale, commerciale, direzionale, ricettivo e artigianato di servizio, sull'area di terreno di proprietà del medesimo, della superficie catastale di mq ..... sita in via Borgoricco/Piazzetta Sant'Etienne, contraddistinta al N.C.E.U del Comune di Ferrara al Foglio 385 Mappale 189 dal sub. 5 al sub.18:

e confinante

-a nord con ragioni...

-a sud con ragioni....

-a ovest con ragioni....

-a est con ragioni ....

oltre che, a realizzare le opere di urbanizzazione fuori comparto inerenti il PUA di raccordo tra l'area di intervento e la viabilità esistente, sulle pubbliche vie di Boccacanal di Santo Stefano, Piazzetta Sant'Etienne e Piazzetta Cortevicchia (di seguito le “opere fuori comparto”).

#### 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....., elencati in seguito, che si allegano alla presente convenzione perché ne facciano parte integrante e sostanziale ad ogni effetto:

#### Elaborati Grafici

- Relazione tecnica illustrativa
- Norme tecniche di attuazione
- Modellazione geologica, geotecnica e analisi di risposta sismica locale
- Relazione di Integrazione Volontaria secondo D.G.R. 2193/2015
- Valutazione di clima acustico
- DIN01a Planimetria generale stato di fatto e rilievo fotografico di inquadramento urbanistico
- DIN01b Rilievo stato di fatto – Piante Prospetti Sezioni
- DIN01c Rilievo stato di fatto – Piante Prospetti Sezioni
- DIN01d Rilievo stato di fatto – Piante Prospetti Sezioni
- DIN02 Planimetria generale comparativa e stralci funzionali, profili e sezioni dell'intervento
- DIN03 Planimetria generale di progetto e dati quantitativi
- DIN04 Planimetria generale di progetto - accessibilità
- DIN05a Planimetria reti di progetto – rete fognaria mista
- DDIN05b Planimetria reti di progetto – rete idrica
- DIN05c Planimetria reti di progetto – rete gas
- DIN05d Planimetria reti di progetto – rete elettrica
- DIN05e Planimetria reti di progetto – rete telefonica
- DIN05f Planimetria reti di progetto – rete illuminazione pubblica
- DIN05g Planimetria reti di progetto – rete teleriscaldamento
- DIN06 Render di progetto

#### ARTICOLO 3 - OPERE FUORI COMPARTO

Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare le “opere fuori comparto” allo scopo di conseguire le condizioni igienico sanitarie, di sicurezza, di viabilità e di decoro necessarie per l'insediamento delle attività previste dal piano.

I progetti esecutivi delle suddette opere, dovranno essere predisposti in conformità alle norme del Nuovo Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. n. 50/2016, agli elaborati del PUA di cui in premessa e nel rispetto delle prescrizioni tecniche contenute nei pareri degli Enti.

Il soggetto attuatore dovrà presentare i progetti definitivi ed esecutivi delle opere fuori comparto in conformità a quanto prescritto dagli Enti, Aziende e Servizi e nelle seguenti note allegate alla delibera di approvazione dello strumento urbanistico di che trattasi, facendone parte integrante e sostanziale:

Verbale della Conferenza dei Servizi del 04/03/2016; ARPAE parere di congruità ambientale con prescrizioni PGFE/2075/2016 del 04/03/2015 e allegato parere sul clima acustico pratica N. PGFE/2016/808, acquisiti al PG/2016/26961; AUSL parere favorevole con condizioni, prot. 13135 del 29/02/2016 acquisito al PG 31683/2016; Servizio Ambiente parere favorevole con prescrizioni nota del 07/03/2016 PG 11541/2016; HERA parere favorevole condizionato Prot 28098 del 29/02/2016 e allegate prescrizioni tecniche e parere prot 34619 del 15/03/2016 relativo alle RSU; Servizio Mobilità parere favorevole al PUA e parere favorevole con prescrizioni relativamente al progetto preliminare delle opere di interesse generale e delle opere di urbanizzazione fuori comparto, nota del 01/03/2016 NP 714/16; Ufficio Urbanizzazioni parere favorevole al progetto preliminare delle opere di interesse generale e delle opere di urbanizzazione fuori comparto, nota del 07/03/2016 NP 927/16; Ufficio Illuminazione Pubblica parere favorevole nota del 25/02/2016 NP 581/16; Ufficio Benessere Ambientale parere favorevole con prescrizioni nota del 29/02/2016 Rif. PG 101555/2015; UO Protezione Civile e Sicurezza nota PG 12974 del 02/02/2016 che richiama il parere favorevole NP 3697/15 del 21/10/2015; Ufficio di Piano parere favorevole con prescrizioni nota del 04/03/2016; Enel Distribuzione parere favorevole condizionato Enel-DIS-03/03/2016-148449 acquisito tramite pec al PG/2016/26501; Soprintendenza Archeologica dell'Emilia Romagna nota del 10/11/2015 prot 12060 B/3 341901/05; e una volta ottenuti i pareri favorevoli degli uffici ed Enti Competenti, le opere fuori comparto saranno oggetto di specifico permesso di costruire, da rilasciarsi in



conformità al presente PUA. Le parti concordano inoltre che su richiesta dell'amministrazione potranno essere apportate modifiche alle opere fuori comparto, senza che queste comportino variante al PUA e/o previa comunicazione potranno essere eseguite in via diretta dall'Amministrazione stessa.

In particolare, i progetti esecutivi delle opere fuori comparto 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.

Qualora, il progettista e/o il titolare richiedente il "Permesso di costruire" per le opere fuori comparto, intenda presentare anche il computo metrico estimativo 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, il computo metrico dovrà essere redatto con prezzi in uso presso il Settore Opere Pubbliche - e/o in alternativa da computo metrico estimativo redatto dal progettista, corredato da elenco prezzi unitari ed analisi dei prezzi.

Il soggetto attuatore ha facoltà di eseguire le opere fuori comparto 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 fuori comparto dovranno essere eseguite nel rispetto delle norme tecniche vigenti al momento del rilascio del Permesso di costruire. Qualora le opere fuori comparto 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.

Il soggetto attuatore, con la sottoscrizione della presente convenzione, concede sin d'ora, senza necessità di redigere ulteriori atti, per sé 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

Il soggetto attuatore, con la sottoscrizione del presente atto, assume il ruolo di soggetto interessato come previsto dall'art. 242 comma 11 del D. Lgs.n.152 del 3 aprile 2006 e successive modifiche ed integrazioni. Il soggetto attuatore, assume l'obbligo, limitatamente all'area di sua proprietà ricompresa all'interno del perimetro del PUA, 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".

In fase di realizzazione delle opere si dovrà in ogni caso verificare l'esistenza di un'eventuale contaminazione secondo quanto previsto dalle norme della Parte IV, Titolo V del D.Lgs n.152/06 e s.m.i.. 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 D.Lgs n.152/06 e s.m.i..

Per situazioni indicative di contaminazione del sito s'intende la presenza di serbatoi (ad es. per il gasolio), 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 Piano .

Qualora dovesse essere noto che l'area oggetto d'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 e analisi per verificare se possa essere esclusa l'applicazione della Parte IV, Titolo V del D.Lgs n.152/06 e s.m.i.. In questo caso si dovranno campionare ed analizzare i terreni e le acque sotterranee ai fini della verifica del rispetto dei livelli delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) di cui al sopraccitato decreto. Ove risulti, dalla valutazione della documentazione presentata e/o dagli interventi di cui al comma precedente, l'esistenza di una contaminazione o di una potenziale contaminazione, così come definita dal D.Lgs. n.152/06, il sito interessato dovrà essere sottoposto alle necessarie misure di prevenzione, di messa in sicurezza, interventi di bonifica e ripristino ambientale secondo le procedure operative di cui all'art. 242 e ss. del D.Lgs. n.152/06, prima dell'inizio dei lavori. In tal caso, il soggetto attuatore, non appena rilevato il superamento o il pericolo concreto ed attuale del superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC), dovrà darne comunicazione secondo quanto previsto dagli artt. 242 e 245 del Decreto sopraccitato, assumendosi integralmente l'iniziativa degli interventi necessari.

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

Sono integralmente a carico del soggetto attuatore, limitatamente all'area di proprietà dello stesso e ricompresa all'interno del perimetro del PUA, gli oneri relativi agli interventi previsti dal suddetto decreto, in quanto identificato come soggetto interessato.

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

Il soggetto attuatore è obbligato ad osservare tutte le prescrizioni impartite dall'Amministrazione ai fini della messa in sicurezza d'emergenza e di tutte le altre attività necessarie al fine di contenere la contaminazione e/o di impedire l'aggravarsi della situazione di contaminazione riscontrata.

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

Resta quindi pattuito che non saranno rilasciati permessi di costruire, o se rilasciati saranno annullati, qualora abbiano ad oggetto interventi che appaiano, rispettivamente alla data di presentazione della domanda o successivamente al rilascio dell'atto, incompatibili con gli interventi di messa in sicurezza, di bonifica e di ripristino ambientale del sito o comunque tali da provocare o aggravare la situazione di superamento o di pericolo concreto ed attuale di superamento 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 del soggetto attuatore 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.

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

#### ARTICOLO 5 – OPERE FUORI COMPARTO - DETENZIONE AREE

Le aree interessate dalle opere fuori comparto saranno concesse in detenzione gratuita al soggetto attuatore per il tempo strettamente necessario alla realizzazione delle opere stesse a far data dall'inizio dei lavori di cui al permesso di costruire, senza necessità di redigere ulteriori atti, attribuendo al soggetto attuatore 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 detenzione.

Il soggetto attuatore sarà pertanto tenuto ad assicurare con massimali adeguati l'immobile concesso per le responsabilità civili verso terzi.

La detenzione cesserà al momento del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità inerente alle opere–fuori comparto, sollevando l'Amministrazione stessa da ogni eventuale responsabilità per eventuali incidenti che dovessero verificarsi sino a che dette opere saranno assunte in carico dall'Amministrazione Comunale. Da tale data gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre che la relativa responsabilità s'intenderanno pertanto a carico dell'Amministrazione medesima.

Le opere fuori comparto, una volta realizzate, accederanno direttamente in piena ed esclusiva proprietà al Comune, senza necessità di redigere ulteriori atti di trasferimento ai sensi dell'art. 934 del Codice Civile.

Prima del rilascio del Permesso per la realizzazione delle opere di urbanizzazione fuori comparto non sarà comunque possibile depositare Scia e/o rilasciare Permessi di costruire per gli interventi relativi agli edifici inerenti gli stralci 2 e 3 del PUA.

#### ARTICOLO 6 - OPERE FUORI COMPARTO – ATTUAZIONE

Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo ad iniziare i lavori per la realizzazione delle opere fuori comparto, in un unico stralcio funzionale, entro un anno dal rilascio del relativo permesso di costruire ed ad ultimarli entro tre anni dalla data di inizio lavori del permesso stesso.

Qualora tali opere non siano ultimate entro tale termine (tre anni dalla data di inizio lavori delle opere), salvo proroga, i titoli abilitativi per la realizzazione degli edifici che verranno presentati/richiesti oltre tale termine, limitatamente agli stralci 2 e 3 del PUA, 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 opere fuori comparto, dovranno comunque essere ultimate entro 10 (dieci) anni dalla stipula della presente convenzione.

I tempi e le modalità di attuazione delle opere fuori comparto, dovranno essere coordinati con quelli dei connessi interventi edilizi relativi agli stralci 2 e 3 come individuati nella Tav DIN03. A tal fine, non potrà essere data comunicazione di inizio lavori relativa agli interventi edilizi inerenti gli edifici (limitatamente agli stralci 2 e 3), prima dell'inizio dei lavori relativi alle opere fuori comparto e della prestazione delle connesse garanzie di cui al successivo art.9.

Il termine di inizio e quello di ultimazione dei lavori potranno essere prorogati, anteriormente alla scadenza, con comunicazione motivata da parte del soggetto attuatore. 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 le 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 (limitatamente agli stralci 2 e 3). Il soggetto attuatore si impegna per se e per i suoi aventi causa a realizzare le opere fuori comparto, 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, il soggetto attuatore si impegna a non apportare alcuna variante al permesso di costruire senza averne ottenuto la preventiva espressa approvazione in linea tecnica da parte dei competenti uffici comunali.

Eventuali riduzioni in corso d'opera del valore delle opere a seguito di varianti, ancorché

approvate dal Comune, ovvero di detrazioni effettuate in sede di collaudo o di presa in carico da parte del Comune a fronte di difformità che non precludano la funzionalità delle opere e che comunque vengano accettate dal Comune, daranno luogo a conguaglio sullo scomputo effettuato sul contributo di costruzione.

La data d'inizio dei lavori di realizzazione delle opere fuori comparto deve essere comunicata dal soggetto attuatore 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 fuori comparto, sarà cura del soggetto attuatore 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 detenzione e il soggetto attuatore terrà il Comune indenne da ogni onere relativo connesso ad eventuali pretese di terzi. Il soggetto attuatore assume ogni responsabilità per danni a persone o cose derivanti eventualmente da fatto proprio, dei dipendenti e delle imprese appaltatrici e subappaltatrici e dei loro dipendenti, 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.

Il soggetto attuatore è tenuto all'osservanza delle vigenti norme generali, integrative e speciali per la prevenzione degli infortuni e per l'assicurazione del personale, obbligandosi a farle osservare anche dalle imprese appaltatrici e subappaltatrici.

Il Comune rimane completamente estraneo alle obbligazioni e rapporti tra il soggetto attuatore e i suoi appaltatori, subappaltatori, fornitori e terzi in genere.

#### ARTICOLO 7 - OPERE FUORI COMPARTO – COLLAUDI

I tecnici del Comune avranno potestà di accedere in qualunque momento al cantiere, (previa comunicazione al Direttore dei Lavori), al fine di verificare lo stato di avanzamento e la qualità delle opere. Il soggetto attuatore avrà l'obbligo di comunicare al Comune, con preavviso di almeno 15 giorni, l'esecuzione delle pavimentazioni.

A completamento della realizzazione delle opere fuori comparto, entro i termini previsti dal permesso di costruire, sarà cura del soggetto attuatore 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 del soggetto attuatore, 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 del soggetto attuatore. Il suddetto collaudo sarà disposto anche in corso d'opera e sarà effettuato a cura e spese del soggetto attuatore.

Il responsabile del procedimento acquisirà i pareri delle Aziende di gestione delle reti infrastrutturali e degli uffici comunali competenti e potrà richiedere, a carico del soggetto attuatore, 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 del soggetto attuatore, alle eventuali norme sopravvenute. Con il provvedimento di rilascio del Certificato di Conformità edilizia ed agibilità, le opere verranno prese in carico dal Comune, la manutenzione delle opere verrà posta a carico dello stesso e verranno svincolate le garanzie fideiussorie. 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 al soggetto attuatore 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.

L'edificazione degli edifici potrà essere concessa anche prima della completa realizzazione delle opere fuori comparto, fermo restando che i certificati di conformità edilizia ed agibilità inerenti gli

edifici degli stralci 2 e 3, 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 e tutti gli edifici ultimati entro 10 anni dalla stipulazione della presente convenzione.

#### ARTICOLO 8 - OPERE FUORI COMPARTO – PRESA IN CARICO DA PARTE DEL COMUNE

Le opere fuori comparto, 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 le opere fuori comparto non siano state completate, la domanda di Conformità inerente gli interventi edilizi relativi agli stralci 2 e 3 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 ai sensi dell'art. 46 del RUE vigente.

#### ARTICOLO 9 - OPERE FUORI COMPARTO – GARANZIE

Il soggetto attuatore, a garanzia della perfetta esecuzione delle opere fuori comparto inerenti al PUA, costituirà a favore del Comune di Ferrara, all'atto del rilascio del permesso di costruire, 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 all'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.

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 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 della Delibera Comunale n° 18498/98, gli Oneri di Urbanizzazione Secondaria sono calcolati secondo le tabelle parametriche di cui alle citate delibere, precisando che per quanto riguarda la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria si demanda la loro quantificazione sul permesso di costruire che verrà successivamente presentato.

Visto l'art. 1.5.1 delle citate delibere che assumono come parametro di riferimento il metro quadrato di superficie utile netta ai sensi del D.M. 801/77, nonché la superficie di progetto dichiarata agli atti (nota del 28 giugno 2016), il computo relativo al 30% dell'importo totale degli Oneri di Urbanizzazione Secondaria, in ottemperanza alle disposizioni suddette, ammonta a € **19.431,00** così determinati:

Stralcio n°3 (edificio su via Borgoricco) SU Mq 1500 x €/mq 43,18 x 30% = 19.431,00 €

Nessun contributo è dovuto per quanto riguarda gli interventi che vengono effettuati sugli immobili di classe 3, ai sensi dell'art. 32 comma 1 lett. "c" e art. 13 comma 1 lett. "c" L.R. 30/07/2013 n°15; In conformità alla delibera di Consiglio Comunale P.G. 18498/98, complessivamente al soggetto attuatore spetta il versamento del 30% delle U/2 come sopra determinato, pertanto l'importo da corrispondere all'atto della stipula della Convenzione ammonta a € **19.431,00**

Al momento della richiesta/deposito dei relativi titoli abilitativi per gli edifici, saranno determinati gli importi totali dei contributi dovuti in funzione alla specifica destinazione d'uso ai quali verrà detratto l'importo del 30% pari a € 19.431,00.

Le parti danno atto che la somma di € **19.431,00** è stata versata prima d'ora dal soggetto attuatore presso la Tesoreria Comunale, come da ricevuta n° .....del .....

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

#### ARTICOLO 12 – 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 13 - CONTROVERSIE

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

#### ARTICOLO 14 – 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 15 – SPESE

Le spese tutte del presente atto e sue consequenziali, sono a carico del soggetto attuatore.

#### ARTICOLO 16 – 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 17 - 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.

-----

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 complessivo di € 19.431,00 per 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 dare atto che il soggetto attuatore dovrà rendersi disponibile alla stipula della convenzione entro il termine di 6 mesi dall'esecutività del presente provvedimento, 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 Tumiatì Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale;

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

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

IL SINDACO  
TIZIANO TAGLIANI

IL SEGRETARIO GENERALE  
ORNELLA CAVALLARI