



# COMUNE DI FERRARA

## ATTI DEL CONSIGLIO COMUNALE

### SEDUTA DEL 19 SETTEMBRE 2016

Convocato il Consiglio Comunale, a termini di legge, in seduta di I invito, con avviso in data **15/9/2016, n° 102536/'16** si sono oggi riuniti nella sala delle adunanze alle **ore 15,15** con la Presidenza del Signor CALO' Dr. Girolamo – Presidente del Consiglio Comunale - i Signori Consiglieri appresso indicati, assistiti dalla Signora CAVALLARI Dr.ssa Ornella – Segretario Generale del Comune di Ferrara (Classe 1/A).

**CONSIGLIERI:** assegnati n° 32 + 1 – in carica n° 32 + 1 – intervenuti n° 28

- |  |                                |                                    |
|--|--------------------------------|------------------------------------|
| <b>1.</b> TAGLIANI Tiziano – SINDACO                     |                                |                                    |
| <b>2.</b> CALO' Girolamo – PRESIDENTE CONSIGLIO COMUNALE |                                |                                    |
| <b>3.</b> BALBONI Federico                               | <b>12.</b> FIORENTINI Leonardo | <b>21.</b> SORIANI Elisabetta      |
| <b>4.</b> BERTOLASI Davide                               | <b>13.</b> FOCHI Claudio       | <b>22.</b> SPATH Paolo             |
| <b>5.</b> BOVA Alberto                                   | <b>14.</b> FORNASINI Matteo    | <b>23.</b> TALMELLI Alessandro     |
| <b>6.</b> CAVICCHI Giovanni                              | <b>15.</b> GUZZINATI Vito      | <b>24.</b> TURRI Pietro            |
| <b>7.</b> CORAZZARI Cristina                             | <b>16.</b> MARESCA Dario       | <b>25.</b> VIGNOLO Mauro           |
| <b>8.</b> CRISTOFORI Tommaso                             | <b>17.</b> MARESCOTTI Deanna   | <b>26.</b> VITELLETTI Bianca Maria |
| <b>9.</b> FACCHINI Fausto                                | <b>18.</b> MORGHEN Ilaria      | <b>27.</b> VITELLIO Luigi          |
| <b>10.</b> FEDELI Silvia                                 | <b>19.</b> PERUFFO Paola       | <b>28.</b> ZARDI Giampaolo         |
| <b>11.</b> FINCO Renato                                  | <b>20.</b> RENDINE Francesco   |                                    |

### ASSESSORI:

- |                             |                          |
|-----------------------------|--------------------------|
| <b>1.</b> FELLETTI Annalisa | <b>6.</b> MODONESI Aldo  |
| <b>2.</b> FERRI Caterina    | <b>7.</b> SAPIGNI Chiara |
| <b>3.</b> FUSARI Roberta    | <b>8.</b> SERRA Roberto  |
| <b>4.</b> MAISTO Massimo    | <b>9.</b> VACCARI Luca   |
| <b>5.</b> MERLI Simone      |                          |

**SCRUTATORI NOMINATI:** MARESCA – SORIANI - MORGHEN

~~Visto della Ragioneria~~

Dichiarata immediatamente  
eseguibile ai sensi dell'art. 134 – 4°  
comma – del D.Lgs. n° 267/2000

(O M I S S I S)

Approvazione Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica in variante al POC – Scheda 5ANS04 “Riqualficazione struttura commerciale di Via Duran” e relativa attuazione presentati dalla Soc. ASPIAG SERVICE S.r.l.

### Inviata copia:

- U.O. Piani Urbanistici Attuativi
- Ragioneria/Entrate
- U.O. Contratti
- Servizio Patrimonio

Il Presidente dà la parola all'Ass. Fusari la quale illustra la pratica in oggetto.

Dichiarata aperta la discussione, si hanno gli interventi dei Cons.ri Zardi e Rendine. Per dichiarazione di voto si ha l'intervento del Cons.re Facchini.

Il resoconto di quanto sopra è riportato nel verbale di questa stessa seduta cui si rinvia.

Quindi il Presidente pone in votazione il sottoriportato schema di deliberazione proposto dalla Giunta Comunale:

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Premesso:

- che in data 26 marzo 2014 è stato sottoscritto l'Accordo a norma dell'art. 18 L.R. 20/2000 tra la Soc. ASPIAG SERVICE S.R.L. e il Comune di Ferrara per l'attuazione del comparto "riqualificazione struttura commerciale via Duran" scheda POC "5ANS-04"; intesa preliminare la cui efficacia era subordinata all'adozione della variante al I° POC ed al suo recepimento all'interno della stessa variante;

- che in data 9 febbraio 2015 con delibera di C.C. PG 4692, è stata approvata detta variante al I° POC per l'inserimento tra gli altri anche del comparto "5ANS-04". La suddetta scheda, oltre alla riqualificazione struttura commerciale via Duran prevede la cessione di un'area verde in viale Volano, da destinarsi ad attrezzature collettive e la progettazione e la realizzazione della rotatoria all'intersezione fra le vie Pomposa e Pontegradella, come opera pubblica di interesse generale;

- che la Soc. ASPIAG SERVICE, in adempimento agli impegni preliminari dell'accordo, per la presentazione del PUA, in data 16/04/2015, a garanzia della progettazione e realizzazione della suddetta rotatoria, ha consegnato fideiussione bancaria n. 2451/7050601 emessa dal Monte dei Paschi di Siena per un importo di 600.000,00 € e in data 10/09/2015 ha provveduto a cedere gratuitamente al Comune di Ferrara con atto notaio Valmasoni (rep. 6569 del 10/09/2015) l'area verde in viale Volano, da destinarsi ad attrezzature collettive, individuata catastalmente al Fg 162 Mapp 2556 di complessivi mq 6.000, per un valore fiscale di € 264.000,00;

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

- Sistemi: Sistema insediativo dell'abitare art. 12 subsistema insediamenti contemporanei art. 12.2
- Ambiti: 5 AUC ambiti urbani consolidati, Quacchio Borgopunta; 5 ANS ambiti per nuovi insediamenti
- Trasformazioni: PSC -Tessuti consolidati, Assi Urbani, Assi di connessione, Centralità; Residenza da riqualificare;
- Tutela storico culturale: tutela Unesco, Unità di paesaggio: U.P. delle Masserie;

- 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 Idraulici: Aree a rischio allagamento;

- che il RUE vigente classifica l'area nel modo seguente:

- Destinazione d'uso: aree di mitigazione e compensazione ambientale - nta art. 105-4.4, Uso: TER aree prevalentemente terziarie - nta art. 105-2.1, ASC attrezzature e spazi collettivi - nta art. 105-4.3. CUR centralità urbane - nta art. 105-1.3 - Q: 35 - Rv: 20 - If: 0,5 - H: 3, Uso: POC aree soggette a POC - NTA art. 105-5, viabilità e corsi d'acqua nel territorio urbano;
- Beni culturali e ambientali: Sito Unesco art. NTA 107-2.2
- Regole per la trasformazione: aree a rischio allagamento, Verde pubblico da densificare, canali di bonifica - art. NTA 118-8, aree a POC, filari esistenti,

- che la Scheda POC inerente al comparto "5ANS - 04" approvata con la variante al I° POC in data 09/02/2015 interessa una Superficie territoriale di 28.087 mq, Superficie fondiaria di 16.462 mq, Superficie utile di 6.082 mq, Superficie di Vendita 2.500 mq; attrezzature collettive 7.263 mq (comprensivi dei 6.000 mq. di area verde in viale Volano); parcheggi pubblici 2.672 mq.; oltre che la realizzazione della rotatoria all'intersezione tra le vie Pomposa e Pontegradella, come opera di interesse generale fuori comparto. Detta scheda prevede la "ricomposizione dell'assetto proprietario" di aree tra l'Amministrazione Comunale e la Soc. ASPIAG SERVICE S.R.L., ricomposizione indispensabile per l'attuazione della riqualificazione dell'esistente struttura commerciale e l'insediamento di nuove attività economiche;

- che la suddetta scheda approvata in data 09/02/2015 prevede come "elementi vincolanti della planimetria" la delimitazione delle aree destinate alla cessione al Comune ed il collegamento viario tra le vie Duran e Pomposa; la prevista viabilità di raccordo, a causa dell'indisponibilità, da parte del soggetto proponente, di alcuni immobili prospicienti la via Pomposa, censiti al Foglio 164, mappale 229 ed individuati nell'ex pastificio Ricci, presenta una deviazione ad angolo retto nel tratto verso via Pomposa;

- che la Soc. ASPIAG SERVICE S.R.L., a seguito dell'acquisizione di detti immobili, ha rivisto il progetto nel suo complesso rendendo l'intero comparto più gestibile e razionale per quanto riguarda la viabilità carrabile e pedonale. Il nuovo schema planimetrico oltre alla rettifica della viabilità interessa, con l'ampliamento dell'edificio commerciale sul lato sud, un'esigua porzione di area soggetta a RUE e non a POC. Al fine di rendere possibile la nuova soluzione progettuale, la stessa società, in data 21 maggio 2015 PG 52047 ha richiesto di poter presentare un PUA di iniziativa pubblica al fine di approvare, con lo stesso anche la variante al POC;

- che la Giunta Comunale con proprio indirizzo espresso nella seduta del 09 giugno 2015 PG 57894, ha valutato detta proposta ritenendola meritevole di approvazione in quanto l'intero comparto risulta più funzionale;

- che in data 10 giugno 2015 il dott. Klotz Paul Otto, in qualità di Amministratore Delegato e Legale Rappresentante della Società ASPIAG SERVICE SRL, ha presentato istanza PG. 59178, PR. 1612 di approvazione di PUA di iniziativa pubblica in variante al POC inerente il comparto di cui all'oggetto inserendo anche il progetto preliminare della rotatoria all'intersezione fra le vie Pomposa e Pontegradella, sebbene opera pubblica di interesse generale fuori comparto, al fine di evidenziare e risolvere al meglio le criticità derivanti da eventuali interferenze tra la viabilità di progetto e quella esistente, anche in relazione ai nuovi accessi alla struttura commerciale;

- che l'intervento interessa l'esistente struttura commerciale e le aree limitrofe delimitate dalle vie Pomposa, Pontegradella, Duran e Casalecchio, prevedendo, dopo la demolizione degli edifici prospicienti la via Pomposa (abitazione ed ex pastificio Ricci), l'ampliamento della stessa struttura commerciale con la realizzazione di nuovi magazzini, uffici, locali per il personale e l'insediamento di nuove attività economiche, oltre che la realizzazione di un maggior numero di parcheggi e la realizzazione, fuori comparto, della rotatoria all'intersezione tra le vie Pontegradella e Pomposa;

- che l'ampliamento della struttura commerciale è particolarmente problematico e vincolante in quanto l'immobile risulta edificato in confine con aree in passato cedute all'Amministrazione Comunale come opere di urbanizzazione inerenti l'attività commerciale in essere. Si rende quindi indispensabile, nell'ambito del PUA, per le finalità di cui all'accordo POC, una "ricomposizione dell'assetto proprietario" delle aree attraverso reciproche cessioni, fermo restando il rispetto delle dotazioni territoriali previste ed il soddisfacimento di quanto dovuto come aumento di carico urbanistico. Nel dettaglio si riportano i seguenti dati di cui alla tav. 00 del presente PUA di iniziativa pubblica in variante al POC:

- incremento carico urbanistico = 2.289 mq. (stato di progetto 8.819 mq. - stato di fatto 6.530 mq.)
- 2.453 mq. (aree ASPIAG oggetto di "scambio patrimoniale") + 6.000 mq. (area già ceduta gratuitamente il 10/09/2015 = 8.453 mq. (tot. aree cedute/da cedere al Comune da parte di ASPIAG SERVICE SRL)
- 8.453 mq. (tot. aree cedute/da cedere al Comune da ASPIAG SERVICE SRL) - 2.289 mq. (incremento carico urbanistico) = 6.164 mq., ( maggiori delle aree che il Comune cede ad ASPIAG SERVICE SRL pari a 3.883 mq.);

- che il progetto oggetto del presente PUA di iniziativa pubblica in variante al POC, pur mantenendo inalterata la superficie utile complessiva, prevede un incremento della superficie territoriale e della superficie fondiaria destinando interamente l'incremento di quest'ultima (pari a 1013 mq.) all'ampliamento e alla riorganizzazione dell'esistente parcheggio posto tra le vie Pomposa e Pontegradella: sono previsti 51 stalli auto in più rispetto a quanto dovuto che, seppur pertinenti, per le loro caratteristiche saranno a servizio della collettività, con oneri di realizzazione, manutenzione e gestione a carico della stessa ASPIAG SERVICE SRL;

- che il presente PUA di iniziativa pubblica in variante al POC comporta la modifica dei parametri urbanistici della scheda "5ANS\_04" come di seguito riportato:

- Superficie territoriale di 29.262 mq,
- Superficie fondiaria di 17.475 mq,
- Superficie utile (invariata) di 6.082 mq,
- Superficie di Vendita (invariata) 2.500 mq;
- attrezzature collettive 7.517 mq (comprensivi dei 6.000 mq. di area verde in viale Volano),
- parcheggi pubblici 2.831 mq, serviti da una strada di collegamento carrabile tra la via Duran e la Via Pomposa;
- opere di interesse generale (rotatoria).

Nel dettaglio viene apportata una rettifica non sostanziale al perimetro dell'ambito 5ANS\_04, a scapito dell'ambito 5AUC ed incrementati i sottoelencati parametri urbanistici:

- Superficie territoriale da 28.087 mq. a 29.262 mq. = incremento di 1.175 mq;
- Superficie fondiaria da 16.462 mq. a 17.475 mq. = incremento di 1013 mq;
- parcheggi di uso pubblico da 2.672 mq. a 2.831 mq. = incremento di 159 mq;
- attrezzature e spazi collettivi da 7.263 mq. a 7.517 mq. = incremento di 254 mq;

rimangono invece invariati i parametri inerenti la Superficie Utile e la Superficie di Vendita oltre che gli obblighi inerenti la cessione dell'area nel sottomura e la progettazione e realizzazione della rotatoria secondo modalità e tempi già fissati nell'accordo sottoscritto in data 26 marzo 2014. E' inoltre stata inserita nella scheda in variante una specifica prescrizione inerente la rotatoria precisando che con la progettazione esecutiva e la realizzazione "*... dovranno essere previsti gli opportuni accorgimenti al fine di mantenere la separazione dei flussi automobilistici con la via Chendi*";

- che il perimetro del PUA di iniziativa pubblica in variante al POC corrisponde al perimetro del comparto così come graficizzato nella scheda "5ANS-04" mentre la suddetta rotatoria (quantificata in complessivi 8.418 mq.), seppur valutata dal punto di vista tecnico, nell'ambito dell'istruttoria del presente piano, essendo un'opera di interesse generale fuori comparto ha tempi e modalità di approvazione autonomi rispetto all'approvazione del PUA;

- che in data 03/12/2015 la stessa ASPIAG SERVICE SRL presentava al S.U.A.P. istanza di Permesso di Costruire P.G. 126268, inerente la realizzazione di una cabina ENEL e relativi allacci alle strutture di rete, da collocarsi sul confine sud/est di proprietà, ad una distanza di 2,50 m. dallo stesso confine, all'interno del perimetro del presente PUA allora in istruttoria. Detto nuovo impianto tecnologico è previsto in sostituzione di quello esistente oggi ubicato all'interno dell'immobile della struttura commerciale (INTERSPAR) che, a seguito dell'attuazione del presente PUA dovrà essere ricollocato. In data 14/01/2016 il responsabile del SUE, valutato che detto PdC risultava conforme al progetto di cui al presente PUA, allora in istruttoria e già valutato positivamente nella CdS del 11/12/2015, proponeva al Responsabile del Procedimento la sospensione dell'iter istruttorio, ancorchè trattandosi di infrastruttura per pubblici servizi, fino alla data di

approvazione dello strumento attuativo, in quanto non era presente la convenzione col confinante in considerazione della distanza inferiore alla norma;

- che in data 11/12/2015 presso la residenza municipale, si è tenuta la Conferenza dei Servizi Definitiva che si è conclusa con determinazione favorevole;

- che con nota inviata a mezzo PEC PG 134067 23/12/2015 è stata trasmessa alla Provincia di Ferrara – P.O. Sviluppo Sostenibile della Provincia la documentazione di Valsat aggiornata prevista dalla L.R. 20/00 relativa al piano urbanistico attuativo in oggetto, per l'espressione del parere di competenza nell'ambito delle osservazioni della Provincia al piano adottato di cui all'art. 35 comma 4 della stessa legge regionale;

- che con delibera di C.C. PG 26447/16 del 21.03.2016 è stato adottato il PUA di Iniziativa Pubblica in variante al POC inerente la "Riqualficazione struttura commerciale via Duran" – scheda n. 5ANS-04, presentato dalla Soc. ASPIAG Service Srl;

- che con la stessa delibera di adozione si è dato atto:

- che la Soc. ASPIAG SERVICE, in adempimento agli impegni preliminari dell'accordo, per la presentazione del PUA, in data 16/04/2015, a garanzia della progettazione e realizzazione della suddetta rotatoria, ha consegnato fideiussione bancaria n. 2451/7050601 emessa dal Monte dei Paschi di Siena per un importo di 600.000,00 € e in data 10/09/2015 ha provveduto a cedere gratuitamente al Comune di Ferrara con atto notaio Valmasoni (rep. 6569 del 10/09/2015) l'area verde in viale Volano, da destinarsi ad attrezzature collettive, individuata catastalmente al Fg 162 Mapp 2556 di complessivi mq 6.000;
- che le reciproche cessioni inerenti la suddetta "ricomposizione dell'assetto proprietario", individuate nella tav. 00 del PUA di iniziativa pubblica in variante al POC, dovranno essere perfezionate, come atto immediatamente conseguente la sottoscrizione della Convenzione attuativa del PUA, nell'ambito della stessa stipula, pena la risoluzione della stessa;
- che i valori (ai fini fiscali) delle aree da cedere e acquisire sarebbero stati stimati dal Servizio Patrimonio prima dell'approvazione del presente PUA di iniziativa pubblica in variante al POC;
- che detta operazione di "ricomposizione dell'assetto proprietario", risulta per il Comune finanziariamente neutra, in quanto acquisizione gratuita nell'ambito dell'accordo POC e della Convenzione attuativa del PUA, mentre la cessione senza corrispettivo alla Soc. ASPIAG SERVICE SRL risulta soggetta ad imposta di Registro su valore dell'area;
- che parte le aree di proprietà comunale, censite catastalmente al Fg. 164 Mapp. 27 sb. 3, 5, 9, 10 e 12 e previste nella suddetta "ricomposizione dell'assetto proprietario", oggetto di istanza del 21 marzo 2016 della Soc. ASPIAG Service srl di concessione in uso anticipato per la realizzazione di un magazzino temporaneo;
- che la rotatoria (quantificata in complessivi 8.418 mq.), in quanto opera di interesse generale fuori comparto ha tempi e modalità di approvazione autonomi riguardo all'approvazione del PUA di iniziativa pubblica in variante al POC, nel rispetto delle tempistiche di cui all'accordo sottoscritto in data 26 marzo 2014;

- che l'acquisizione da parte del Comune, in quanto gratuita, non incorre nella prescrizione di cui all'art. 12 comma 1 ter del DL 98/2001 che prevede, a partire dal 2014, che le operazioni di acquisto di immobili da parte dei comuni potranno essere effettuate ove ne sia documentata l'indispensabilità e in dilazionabilità e la congruità del prezzo sia valutata dall'Agenzia del Demanio;
- che detta operazione di cessione senza corrispettivo nell'ambito della "ricomposizione dell'assetto proprietario" risulta per la Soc. ASPIAG SERVICE SRL soggetta ad imposta di Registro sul valore dell'area da stimarsi a cura del Servizio Patrimonio prima dell'approvazione del presente PUA di iniziativa pubblica in variante al POC;
- che il PUA di iniziativa pubblica in variante al POC e i suoi allegati è stato depositato in forma cartacea, ai sensi dell'art. 34 L.R. n. 20/2000 e smi, presso la sede del Comune per sessanta giorni dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'avvenuta adozione, quindi dal 06.04.2016 al 04.06.2016; di tale deposito si è dato avviso inoltre tramite affissione all'albo pretorio telematico;
- che durante il periodo di deposito non sono pervenute osservazioni;
- che la suddetta delibera di adozione del PUA di iniziativa pubblica in variante al POC e i suoi allegati sono stati altresì pubblicati sul sito del Comune di Ferrara – Amministrazione Trasparente, sito liberamente consultabile, ai sensi di legge;
- che, contemporaneamente al deposito, il PUA di iniziativa pubblica in variante al POC è stato trasmesso alla Provincia di Ferrara con nota PG 38987 e successiva integrazione PG 39115 del 06/04/2016 e all'ARPAE SAC con nota PG n. 39000 e successiva integrazione PG 39119 del 06.04.2016 ai sensi dell'art. 35 comma 4° della L.R. n. 20/2000 e successive modifiche ed integrazioni e ai sensi della LR 9/2008 e successive modifiche ed integrazioni;
- che in data 26.04.2016 è stata sottoscritta la concessione temporanea di area sita in Ferrara Via Pomposa n. 14 alla Soc. ASPIAG SERVICE srl, in esecuzione della delibera della Giunta Comunale n. 191 del 12/04/2016 P.G. n. 41470/2016, esecutiva ai sensi di legge;
- che in data 02.05.2016, la Soc. ASPIAG SERVICE srl, ha presentato istanza di permesso di costruire PG 49663 del 02/05/2016, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione in attuazione al PUA di iniziativa Pubblica in variante al POC, adottato con delibera di C.C. PG 26447/16 del 21.03.2016, da valutarsi nell'ambito del procedimento di approvazione dello stesso PUA, composto dai seguenti elaborati:

- ALL. A DELIBERA APPROVAZIONE P.O.C., ACCORDO A NORMA DELL'ART. 18 L.R. 20/2000, ADOZIONE PUA
- ALL. B ATTI DI PROPRIETA'
- ALL. C RELAZIONE
- ALL. D RELAZIONE STORICA
- ALL. E NTA - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- ALL. F INDAGINE GEOLOGICA-GEOTECNICA-AMBIENTALE

ALL. G	RELAZIONE IMPATTO ACUSTICO
ALL.H	RELAZIONE ILLUMINOTECNICA CALCOLO ILLUMINOTECNICO DICHIARAZIONE PROGETTISTA IPEA PER LED – IPEI PER ILLUMINAMENTO SCHEMI ELETTRICI
All. I	SCHEMA DI CONVENZIONE
ALL. L	RELAZIONE IDRAULICA ACQUE METEORICHE
ALL. M	RELAZIONE IDRAULICA ACQUE NERE
ALL. N	FOTO AMBITO
ALL. O	FOTO ALBERI DA ABBATTERE
ALL. P	PALI ILLUMINAZIONE DA SOSTITUIRE
ALL. Q	RELAZIONE ARCHEOLOGICA
ALL. R	COMPUTO METRICO OPERE PUBBLICHE
ALL. S	COMPUTO METRICO OPERE PRIVATE
TAV. 01	ESTRATTI PSC E VISTA AEREA
TAV. 02	ESTRATTI RUE, MAPPA CATASTALE
TAV. 03	RILIEVO STRUMENTALE DELLO STATO DI FATTO
TAV. 04	PUA ADOTTATO CON CC DEL 21 MARZO 2016 PROT. GEN. N. 26447/16
TAV. 05	PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO SEDIME MAX INGOMBRO CON REATIVE DISTANZE ED ALTEZZE
TAV. 06	PLANIMETRIA COMPARATIVA TRA STATO DI FATTO E STATO DI PROGETTO
TAV. 07	PROFILI URBANISTICI
TAV. 08	PLANIMETRIA DI PROGETTO SEGNALETICA STRADALE
TAV. 09	RILIEVO DELLE ESSENZE ARBOREE ESISTENTI E DI PROGETTO
TAV. 10	STATO DI FATTO E DI PROGETTO PLANIMETRIA SOTTOSERVIZI
TAV. 11	PLANIMETRIA COMPARATIVA SUPERFICIE PERMEABILI
TAV. 12	STATO DI PROGETTO PLANIMETRIA RETE ACQUE BIANCHE E NERE
TAV. 13	PLANIMETRIA STATO DI FATTO E PROGETTO APPARECCHI ILLUMINANTI E SEMAFORI
TAV. 14	PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO ILLUMINAZIONE PUBBLICA
TAV. 15	PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO ILLUMINAZIONE PRIVATA
TAV. 16	PLANIMETRIA CON INDIVIDUAZIONE AREE RSU
TAV. 17	STATO DI PROGETTO IMPIANTO ANTICENDIO
TAV. 18	VERIFICA ACCESSIBILITA' DISABILI
TAV. 19	PROGETTO SEZIONI STRADALI
TAV. 20	RENDER E INSERIMENTI FOTOGRAFICI
TAV. 21	PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO CON INDIVIDUAZIONE STANDARD, INDIVIDUAZIONE AREA ADIBITA A STANDARD A VERDE SU ESTRATTO CTR;



- che in data 02.05.2016 presso gli uffici dell'UO PUA veniva raccolta segnalazione PG 50257 con la quale si denunciava la realizzazione di una cabina ENEL, poi individuata in quella di cui all'istanza di Permesso di Costruire P.G. 126268 del 03.12.2015, collocata ad una distanza di 2,50 m. dal confine di proprietà del supermercato Interspar (Soc. ASPIAG SERVICE srl), già eseguita sebbene in assenza di convenzione col confinante, titolare della segnalazione. In data 03.05.2016 detta segnalazione veniva poi trasmessa al Servizio Qualità Edilizia Ufficio Vigilanza per gli accertamenti del caso;

- che in data 11.05.2016 (in orario antecedente la prevista CdS inerente alle opere di urbanizzazione in attuazione al PUA di cui trattasi) i tecnici dell'Ufficio Vigilanza alla presenza del tecnico incaricato dalla proprietà effettuavano un sopralluogo riscontrando l'effettiva realizzazione della cabina in assenza di idoneo titolo edilizio rilevando inoltre che la stessa non risultava *collegata* alla rete ENEL ed era posta a circa 3,10 m. dal confine sud/est dell'area di proprietà della Soc. ASPIAG SERVICE srl;

- che per quanto riguarda l'istanza di permesso di costruire P.G. 49663 del 02.05.2016 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, si è tenuta in data 11.05.2016 la Conferenza dei Servizi preliminare e in data 06.06.2016 la Conferenza dei Servizi definitiva che si è chiusa con determinazione favorevole. In sede di detta Conferenza e nei giorni precedenti sono stati acquisiti i seguenti pareri, qui richiamati unitamente al Verbale e che saranno allegati al relativo permesso di costruire da rilasciarsi a seguito della stipula della convenzione e della cessione reciproca dell'assetto proprietario:

- Ufficio Benessere Ambientale, Servizio Mobilità e Traffico, Servizio Infrastrutture ed Enel, pareri favorevoli resi in conferenza come da verbale conferenza definitiva del 06/06/2016;
- Hera Num. Prot. 0067823 del 01/06/2016 parere favorevole condizionato;
- UO Illuminazione pubblica parere favorevole del 07/06/2016 N.P. 2155/16;
- Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara parere favorevole del 11/05/2016 Prot. 7439 conferma parere espresso in sede di PUA nota prot. 17372 del 10/12/2015;

- che in sede di Conferenza dei Servizi del 06.06.2016, si è dato conto della segnalazione PG 50257 del 02.05.2016, del sopralluogo effettuato lo stesso 6 giugno da parte dei tecnici dell'Ufficio Vigilanza e del tecnico incaricato dalla proprietà oltre che comunicato che erano in corso i relativi conseguenti atti di accertamento. Si dava inoltre atto che la proprietà avrebbe provveduto a rettificare, nelle tavole di progetto, la distanza dai confini della cabina ENEL, portandola a 3 m. piuttosto che 2,50 m. come precedentemente indicato. Nella stessa sede i tecnici di ENEL intervenuti precisavano che anche a seguito di detta traslazione il parere dell'ente che rappresentavano era favorevole, e che avrebbero provveduto a mettere in esercizio la cabina con relativo spostamento delle utenze dal vecchio impianto a quello nuovo solo a conclusione del relativo iter autorizzativo allora in corso di definizione;

- che nella stessa sede si è inoltre condiviso che, fermo restando il parere favorevole sul PUA di cui trattasi e sul progetto inerente l'attuazione dello stesso piano, per quanto riguarda la cabina ENEL, realizzata sebbene in assenza di idoneo titolo edilizio, si sarebbe provveduto con separato procedimento all'applicazione delle sanzioni ai sensi della LR 23/04 e successive modifiche ed integrazioni;

- che con nota in data 06.06.2016 PG 64229 del 07.06.2016 è stata data comunicazione alle Autorità Militari, ai sensi di legge;
- che con nota in data 07.06.2016 PG 64795 è stata inviata alla Provincia di Ferrara la comunicazione informando che non sono pervenute osservazioni;
- che in data 30.06.2016 PG 73533 è stato rilasciato alla Soc. ASPIAG SERVICE S.r.l. il permesso di costruire PG.70412/2016 per la realizzazione della rotatoria fra le vie Pomposa e Pontegradella a seguito di sottoscrizione, in data 14/06/2016, di accordo ex art. 11 L 241/90 PG. 67202 (il cui schema è stato approvato dalla G.C. con delibera n. 288 PG 62477 del 31.05.2016) e della preventiva valutazione del progetto esecutivo della stessa nella Conferenza dei Servizi del 18.05.2016 che si è chiusa con determinazione favorevole (istanza PG 34363 24.03.2016 presentata dalla Soc. ASPIAG Service srl);
- che il Servizio Patrimonio in data 07.07.2016 NP 2530/2016 ha trasmesso scheda di valutazione speditiva del valore delle aree oggetto di reciproca cessione di cui al presente provvedimento, che individua il valore venale delle aree di proprietà comunale in € 533.000,00 e delle aree di proprietà Aspiag in € 337.000,00. Detta “ricomposizione” trova equilibrio nella cessione gratuita al Comune di Ferrara dell’area verde di 6.000 mq. (in viale Volano) stipulata con atto notaio Valmasoni, rep. 6569 del 10/09/2015 ed individuata catastalmente al Fg 162 map. 2556, cessione già perfezionata, come da accordo POC, avente un valore fiscale dichiarato di € 264.000,00;
- che la Provincia di Ferrara con decreto n. 118 del 27.07.2016 del Vicepresidente recante all’oggetto: “*Comune di Ferrara – PUA di iniziativa pubblica in variante al POC, scheda 5ANS, riqualificazione struttura commerciale Via Duran, Delibera C.C. n. 28 del 21.03.2016. Riserve (art. 34 e seguenti L.R. 20/200 e smi) – Valutazione Ambientale (art. 5 L.R. 20/2000; art. 15 D. Lgs. 152/2006), 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 successive modifiche ed integrazioni;*”
- che con il medesimo decreto la Provincia si è espressa altresì, sulla variante 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. 28392/2016; la suddetta Agenzia ha espresso parere positivo raccomandando in ogni modo, l’esecuzione di indagini in corrispondenza di tutte le strutture in progetto ai sensi della normativa vigente, in fase di progettazione esecutiva dell’intervento;
  - ai sensi dell’art. 15 del D. Lgs. 152/2006 smi e dell’art. 5 della L.R. 20/2000 e smi, facendo propria la proposta di parere formulata dall’Agenzia Regionale per la prevenzione, l’ambiente e l’energia dell’Emilia Romagna – Struttura Autorizzazioni e le Concessioni di Ferrara, prot. prov.le n. 29216/2016;

Ritenuto:

- che relativamente al decreto n. 118 del 27/07/2016 a firma del vice Presidente della provincia di Ferrara, 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;
- di recepire nel loro complesso le osservazioni formulate dalla Provincia di Ferrara di cui al decreto n. 118 del 27.07.2016 a firma del vice Presidente, come sopra riportate e qui integralmente richiamate;
- pertanto, per le motivazioni in argomento, di approvare il PUA di Iniziativa Pubblica in variante al POC inerente la "Riqualificazione struttura commerciale via Duran" – scheda n. 5ANS-04 adottato con delibera di CC PG 26447 del 21/03/2016;
- di approvare, in secondo luogo, l'attuazione del PUA di iniziativa pubblica, il relativo progetto delle opere di urbanizzazione (istanza PG 49663 del 03.05.2016) che risulta composto dagli elaborati in premessa citati, unitamente al verbale della Conferenza dei Servizi del 06.06.2016 e ai succitati pareri degli Enti/Servizi nonché lo schema di convenzione di attuazione;
- di rettificare l'errore materiale riportato nella delibera di CC di adozione del presente PUA PG 26447 del 21/03/2016 inerente la quantità delle aree che, nell'ambito della "ricomposizione dell'assetto proprietario", il Comune dovrà cedere ad ASPIAG SERVICE SRL; nello specifico le aree oggetto di cessione, come già indicato nella tav. 00 facente parte dell'adozione del PUA e come confermato nella tav. 001 (tav. rettificata a seguito di frazionamento catastale) di cui alla presente approvazione, ammontano a 3.883 mq. e non a 3.904 mq. (con una differenza in diminuzione di 21 mq.) come riportato nell'atto PG 26447/2016 per mero errore di trascrizione;
- di disporre che in relazione alla "ricomposizione dell'assetto proprietario" le parti stipuleranno le cessioni delle seguenti aree, come atto immediatamente conseguente la sottoscrizione della Convenzione attuativa di cui al presente provvedimento, nell'ambito della stessa stipula, pena la risoluzione della stessa. Nello specifico, la Soc. Aspiag Service srl dovrà cedere gratuitamente al Comune di Ferrara le aree della superficie catastale complessiva di mq 2.453 contraddistinte come segue: Fg 164 mapp. 1140 sub 5, 1164 sub 2, 1163 sub 2, 27 sub 33. Il Comune di Ferrara dovrà cedere, senza corrispettivo, alla Soc. Aspiag Service srl, le aree della superficie catastale complessiva di mq 3.883 contraddistinte come segue: Fg 164 mapp. 27 sub. 3-5-10-34-36-38-41-43. Le suddette cessioni saranno regolamentate nella convenzione attuativa di cui al presente provvedimento;
- che lo schema di convenzione attuativa del PUA di iniziativa pubblica in variante al POC, è stato predisposto completo di tutte le previsioni, clausole e prescrizioni volte a garantire la buona realizzazione dell'intervento previsto e che esso sarà stipulato dopo l'approvazione del sopra citato PUA e prima dell'attuazione degli interventi in esso previsti e che i

contenuti del predetto schema sono stati condivisi formalmente in data 05.09.2016 dalla società proponente ed attuatrice dell'intervento;

- che la Soc. ASPIAG SERVICE srl per ottimizzare maggiormente i tempi, ha richiesto, durante l'incontro del 31 agosto 2016 (tenutosi presso gli uffici dell'amministrazione) di poter stipulare la convenzione attuativa e la reciproca cessione inerente la ricomposizione dell'assetto proprietario, dopo l'esecutività del presente provvedimento, subordinandone l'efficacia all'avvenuta pubblicazione sul BUR dell'avviso di approvazione del presente PUA di iniziativa pubblica in variante al POC, esonerando l'Amministrazione Comunale da qualsiasi pretesa; solo da tale data sarà possibile il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle dotazioni territoriali in attuazione al PUA;

Vista la delibera C.C. P.G. 21901 del 16/04/2009 di approvazione del PSC;

Vista la delibera C.C. P.G. 39286 del 10/06/2013 di approvazione del RUE;

Vista la delibera C.C. P.G. 20451 del 07/04/2014 di approvazione del POC;

Vista la delibera C.C. [P.G. 100273 del 09/12/2014](#), di adeguamento delle Norme Tecniche di attuazione del RUE all'art. 18 bis L.R. 20/2000;

Vista la delibera C.C. PG 4692 del 09/02/2015 di approvazione della variante urbanistica al I° POC;

Vista la L. R. 24/3/2000, n. 20 e successive modifiche ed integrazioni;

Visti gli atti;

Visti i pareri degli Enti, Aziende e Servizi competenti, ed il verbale della conferenza di servizi conclusiva del 06.06.2016 allegati al presente provvedimento a formarne parte integrante e sostanziale;

Visti i pareri favorevoli espressi dal Dirigente responsabile del Servizio Pianificazione Territoriale e dal Dirigente di Ragioneria in ordine rispettivamente alla regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs n. 267/2000 T.U. ordinamento EE. LL.;

Sentite la Giunta e la III Commissione Consiliare;

### **DELIBERA**

**per i motivi e le prescrizioni in premessa indicate, che formano parte integrante del presente dispositivo:**

- di rettificare l'errore materiale riportato nella delibera di CC di adozione del presente PUA PG 26447 del 21/03/2016 inerente la quantità delle aree che il Comune, nell'ambito della "ricomposizione dell'assetto proprietario" dovrà cedere ad ASPIAG SERVICE SRL; nello specifico le aree oggetto di cessione, come già indicato nella tav. 00 facente parte dell'adozione del PUA e come confermato nella tav. 001 (tav. rettificata a seguito di frazionamento catastale) di cui alla presente approvazione, ammontano a 3.883 mq. e non a 3.904 mq. (con una differenza in diminuzione di 21 mq.) come riportato nell'atto per mero errore di trascrizione;

- di controdedurre, recependo nel loro complesso le osservazioni formulate dalla Provincia di Ferrara di cui al decreto n. 118 del 27.07.2016 a firma del vice Presidente, come riportato nella parte narrativa del presente provvedimento e che qui si richiamano integralmente;

- di approvare ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e smi, in primo luogo, per le motivazioni esplicitate nella parte narrativa il PUA di Iniziativa Pubblica in variante al POC inerente la "Riqualificazione struttura commerciale via Duran" – scheda n. 5ANS-04, corredato dai seguenti elaborati, depositati agli atti del Servizio Pianificazione:

ALL. A	DELIBERA APPROVAZIONE POC ED ACCORDO A NORMA DELL'ART. 18 L.R. 20/00
ALL. B	ATTO DI PROPRIETA' IMMOBILE INTERSPAR, ATTO PROPRIETA' AREA PASTIFICIO RICCI, ATTO PROPRIETA' AREA RESCA ED ALTRI, ATTO PROPRIETA AREA A VERDE
ALL. C01	RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA – AMBITO PUA
ALL. D	RELAZIONE STORICA
ALL. E	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PUA
ALL. F	INDAGINE GEOLOGICA-GEOTECNICA-AMBIENTALE
ALL. G	RELAZIONE IMPATTO ACUSTICO
ALL. H	RELAZIONE ILLUMINOTECNICA GENERALE
ALL. L	RELAZIONE IDRAULICA ACQUE METEORICHE
ALL. M	RELAZIONE IDRAULICA ACQUE NERE
ALL. N	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA AMBITO POC
ALL. P	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ALBERI DA ABBATTERE
ALL. Q	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA PALI ILLUMINAZIONE DA SOSTITUIRE
ALL. R	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA IMPIANTO SEMAFORICO DA RIMUOVERE
ALL. S	RELAZIONE ARCHEOLOGICA
TAV. 001	AREE DI PERMUTA/ACQUISIZIONE a seguito del frazionamento approvato il 06.04.2016
TAV. 01	ESTRATTI PSC E VISTA AEREA
TAV. 02	ESTRATTI RUE, MAPPA CATASTALE
TAV. 03	RILIEVO STRUMENTALE DELLO STATO DI FATTO
TAV. 04	CONFRONTO TRA PLANIMETRIA POC APPROVATO E PUA DI PROGETTO
TAV. 05	PARTICELLARE E VERIFICA PROPRIETA'
TAV. 06	PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO SEDIME MAX INGOMBRO CON RELATIVE DISTANZE ED ALTEZZE
TAV. 07	PLANIMETRIA COMPARATIVA TRA STATO DI FATTO E STATO DI PROGETTO
TAV. 08	PROFILI URBANISTICI

- TAV. 09 PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO CON INDIVIDUAZIONE STANDARD, INDIVIDUAZIONE AREA ADIBITA A STANDARD VERDE SU ESTRATTO C.T.R.
- TAV. 10 PLANIMETRIA DI PROGETTO SEGNALETICA STRADALE
- TAV. 11 RILIEVO DELLE ESSENZE ARBOREE ESISTENTI E DI PROGETTO
- TAV. 12 STATO DI FATTO E DI PROGETTO PLANIMETRIA SOTTOSERVIZI
- TAV. 13 PLANIMETRIA COMPARATIVA SUPERFICI PERMEABILI
- TAV. 14 STATO DI PROGETTO PLANIMETRIA RETE ACQUE BIANCHE E NERE
- TAV. 15 PLANIMETRIA STATO DI FATTO E PROGETTO APPARECCHI ILLUMINANTI E SEMAFORI
- TAV. 16 PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- TAV. 17 PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO ILLUMINAZIONE PRIVATA
- TAV. 18 PLANIMETRIA CON INDIVIDUAZIONE AREE RSU
- TAV. 19 STATO DI PROGETTO IMPIANTO ANTINCENDIO
- TAV. 20 VERIFICA ACCESSIBILITA' DISABILI
- TAV. 21 PROGETTO SEZIONI STRADALI TIPO
- TAV. 29 RENDER E INSERIMENTI FOTOGRAFICI
- SCHEDE N. 5ANS-04 VIGENTE
- SCHEDE N. 5ANS-04 VARIANTE
- RAPPORTO AMBIENTALE DI VALSAT

e dei seguenti pareri acquisiti nell'ambito della conferenza dei Servizi definitiva dell'11/12/2015, depositati agli atti del Servizio Pianificazione:

Verbale della Conferenza Definitiva dell'11/12/2015;

ARPA Parere di congruità ambientale con prescrizioni Prot PGFE/8474/2015 del 11/12/2015 e allegato Parere acustico acquisito al PG. 129665 del 14/12/2015;

AUSL parere Prot 73236 del 11/12/2015 e allegato il richiamato parere con prescrizioni del 26/06/2015 Prot 39338;

Servizio Ambiente parere con prescrizioni nota del 11/12/2015 acquisito al PG 129972 del 15/12/2015;

Servizio Mobilità parere con prescrizioni del 09/12/2015 RIF PG 59178/2015;

Servizio Verde parere con prescrizioni nota dell'11/12/2015 NP 4434/15;

Servizio Infrastrutture parere nota del 10/12/2015 NP 4412 del 15/12/2015;

U.O. sicurezza sul lavoro e protezione civile parere nota del 13/11/2015 NP 4079 del 19/11/2015; Servizio Illuminazione Pubblica formalizzato il parere espresso in conferenza con nota del 15/12/2015 N.P. 4415/2015;

Consorzio di Bonifica parere del 10/12/2015 prot.17372 e allegato il richiamato parere del 02/07/2015 Prot 9871;

Hera formalizzato il parere con prescrizioni espresso in conferenza Prot. 150323 del 22/12/2015; ENEL parere Enel- DIS-08/12/2015-0996980 acquisito al PG 127159/2015;

Soprintendenza Archeologia dell'Emilia Romagna parere del 02/12/2015 prot 13046 Pos archivio B/3 Class. 341901/5, acquisito al PG 128139 del 10/12/2015;

di approvare, in secondo luogo, il progetto di attuazione del PUA di iniziativa pubblica in variante al POC (istanza PG 49663 del 03.05.2016) che risulta composto dagli elaborati di seguito elencati, parte dei quali, verranno allegati alla convenzione attuativa di cui al presente provvedimento, unitamente al verbale della Conferenza dei Servizi del 06.06.2016 ed ai relativi pareri degli Enti/Servizi:

- ALL. A DELIBERA APPROVAZIONE P.O.C., ACCORDO A NORMA DELL'ART. 18 L.R. 20/2000, ADOZIONE PUA
- ALL. B ATTI DI PROPRIETA'
- ALL. C RELAZIONE
- ALL. D RELAZIONE STORICA
- ALL. E NTA - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- ALL. F INDAGINE GEOLOGICA-GEOTECNICA-AMBIENTALE
- ALL. G RELAZIONE IMPATTO ACUSTICO
- ALL.H RELAZIONE ILLUMINOTECNICA CALCOLO ILLUMINOTECNICO DICHIARAZIONE PROGETTISTA IPEA PER LED - IPEI PER ILLUMINAMENTO SCHEMI ELETTRICI
- ALL. L RELAZIONE IDRAULICA ACQUE METEORICHE
- ALL. M RELAZIONE IDRAULICA ACQUE NERE
- ALL. N FOTO AMBITO
- ALL. O FOTO ALBERI DA ABBATTERE
- ALL. P PALI ILLUMINAZIONE DA SOSTITUIRE
- ALL. Q RELAZIONE ARCHEOLOGICA
- ALL. R COMPUTO METRICO OPERE PUBBLICHE
- ALL. S COMPUTO METRICO OPERE PRIVATE
- TAV. 01 ESTRATTI PSC E VISTA AEREA
- TAV. 02 ESTRATTI RUE, MAPPA CATASTALE
- TAV. 03 RILIEVO STRUMENTALE DELLO STATO DI FATTO
- TAV. 04 PUA ADOTTATO CON CC DEL 21 MARZO 2016 PROT. GEN. N. 26447/16
- TAV. 05 PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO SEDIME MAX INGOMBRO CON REATIVE DISTANZE ED ALTEZZE
- TAV. 06 PLANIMETRIA COMPARATIVA TRA STATO DI FATTO E STATO DI PROGETTO
- TAV. 07 PROFILI URBANISTICI
- TAV. 08 PLANIMETRIA DI PROGETTO SEGNALETICA STRADALE
- TAV. 09 RILIEVO DELLE ESSENZE ARBOREE ESISTENTI E DI PROGETTO
- TAV. 10 STATO DI FATTO E DI PROGETTO PLANIMETRIA SOTTOSERVIZI
- TAV. 11 PLANIMETRIA COMPARATIVA SUPERFICIE PERMEABILI
- TAV. 12 STATO DI PROGETTO PLANIMETRIA RETE ACQUE BIANCHE E NERE

TAV. 13 PLANIMETRIA STATO DI FATTO E PROGETTO APPARECCHI ILLUMINANTI E SEMAFORI

TAV. 14 PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO ILLUMINAZIONE PUBBLICA

TAV. 15 PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO ILLUMINAZIONE PRIVATA

TAV. 16 PLANIMETRIA CON INDIVIDUAZIONE AREE RSU

TAV. 17 STATO DI PROGETTO IMPIANTO ANTICENDIO

TAV. 18 VERIFICA ACCESSIBILITA' DISABILI

TAV. 19 PROGETTO SEZIONI STRADALI

TAV. 20 RENDER E INSERIMENTI FOTOGRAFICI

TAV. 21 PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO CON INDIVIDUAZIONE STANDARD, INDIVIDUAZIONE AREA ADIBITA A STANDARD A VERDE SU ESTRATTO CTR;

- di dare atto che, per quanto riguarda la cabina ENEL realizzata in assenza di titolo e meglio individuata nelle premesse, si provvederà con separato procedimento all'applicazione delle sanzioni ai sensi della LR 23/04 e successive modifiche ed integrazioni;

- di disporre, in relazione alla "ricomposizione dell'assetto proprietario" previste nel PUA, la stipula delle cessioni delle seguenti aree, come atto immediatamente conseguente la sottoscrizione della convenzione attuativa di cui al presente provvedimento, pena la risoluzione della stessa. Nello specifico, la Soc. Aspiag Service srl dovrà cedere gratuitamente al Comune di Ferrara le aree della superficie catastale complessiva di mq 2.453 contraddistinte come segue: Fg 164 mapp. 1140 sub. 5, 1164 sub 2, 1163 sub 2, 27 sub. 33. Il Comune di Ferrara dovrà cedere, senza corrispettivo, alla Soc. Aspiag Service srl, le aree della superficie catastale complessiva di mq 3.883 contraddistinte come segue:Fg 164 mapp. 27 sub. 3-5-10-34-36-38-41-43. Le suddette cessioni saranno regolamentate nella convenzione attuativa di cui al presente provvedimento;

- di approvare il sotto riportato schema di convenzione di attuazione in esecuzione del presente provvedimento e regolante i rapporti tra il Comune e la Soc. ASPIAG SERVICE srl e suoi aventi causa:

#### ARTICOLO 1

Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo verso il Comune di Ferrara, ad attuare il PUA di iniziativa pubblica in variante al POC approvato con delibera di Consiglio Comunale PG n. .... del .....al fine di attuare un intervento edilizio di "riqualificazione della struttura commerciale v. Duran", sull'area di terreno di proprietà del medesimo, della superficie catastale di mq ..... sita in Ferrara contraddistinta al N.C.E.U del Comune di Ferrara al Foglio ..... mappale ....., confinante:

-a nord con ragioni...

-a sud con ragioni....

-a ovest con ragioni....



-a est con ragioni ....

sulle aree di proprietà del Comune di Ferrara della superficie catastale di mq .....  
sita in Ferrara contraddistinta al N.C.E.U del Comune di Ferrara al Foglio ..... mappale  
....., confinante:

-a nord con ragioni...

-a sud con ragioni....

-a ovest con ragioni....

-a est con ragioni ....

oltre che, realizzare le opere di raccordo tra l’area di intervento e la viabilità esistente, sulle pubbliche vie Carlos Duran, Casalecchio Pontegradella e Pomposa e sull’area di proprietà del Demanio (inerente l’alveo tominato del canale Naviglio - gestione del Consorzio di Bonifica), area disciplinata da apposita concessione a favore del Comune di Ferrara che ne ha anche la titolarità all’uso della stessa. Per quanto riguarda la cabina ENEL

## ARTICOLO 2

In relazione alla “ricomposizione dell’assetto proprietario”, approvata nell’ambito del PUA di iniziativa pubblica in variante al POC “ Riqualficazione struttura commerciale v. Duran”, con delibera di Consiglio Comunale in data ..... PG ....., le parti si obbligano a stipulare le reciproche cessioni di aree di cui al presente articolo, come atto immediatamente conseguente la sottoscrizione della presente Convenzione, nell’ambito della stessa stipula, pena la risoluzione della stessa convenzione. Nello specifico, la Soc. Aspiag Service srl dovrà cedere gratuitamente al Comune di Ferrara le aree della superficie catastale complessiva di mq 2.453 contraddistinte come segue:

Fg 164 mapp. 1140 sub. 5, 1164 sub 2, 1163 sub 2, 27 sub. 33;

Il Comune di Ferrara dovrà cedere, senza corrispettivo, alla Soc. Aspiag Service srl, le aree della superficie catastale complessiva di mq 3.883 contraddistinte come segue:

Fg 164 mapp. 27 sub. 3-5-10-34-36-38-41-43.

Ai fini fiscali il valore venale delle aree, oggetto di reciproca cessione come sopra specificato, risulta determinato dal Servizio Patrimonio, come da nota NP 2530 del 07.07.2016, nel modo seguente: aree di proprietà comunale € 533.000,00, aree di proprietà Aspiag in € 337.000,00.

Le parti danno atto che detta “ricomposizione” trova equilibrio nella cessione gratuita al Comune di Ferrara dell’area verde di 6.000 mq. (in viale Volano) stipulata con atto notaio Valmasoni, rep. 6569 del 10/09/2015 ed individuata catastalmente al Fg 162 map. 2556, cessione già perfezionata, come da accordo POC, avente un valore fiscale dichiarato di € 264.000,00.

Gli immobili di cui al presente articolo verranno ceduti ed acquisiti nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, con ogni inerente diritto, attivo e passivo, azione, ragione, comprese eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti se e come legalmente

esistenti, con garanzia di piena proprietà e libertà da ipoteche ed altri oneri pregiudizievoli. Di conseguenza nessuna contestazione o riserva potrà essere avanzata dalle parti per vizi dell'immobile di qualsiasi natura e/o origine che dovessero manifestarsi e/o essere accertati successivamente alla data di stipula delle reciproche cessioni.

Le parti garantiscono la piena proprietà e disponibilità dei beni da alienare e la loro libertà da ogni e qualsiasi onere, vincolo, ipoteca, arretrati di imposte e tasse, livelli, sublivelli, decime, ecc., in genere da tributi e ciò in forma ampia di evizione ai sensi di legge.

Dalla data di stipulazione decorreranno tutti gli effetti attivi e passivi nei riguardi delle parti contraenti, sempre da tale data saranno a carico del soggetto attuatore imposte, tasse e tributi in genere, gravanti le aree oggetto di cessione.

Gli eventuali oneri di aggiornamento catastale sono a carico del soggetto attuatore. Gli Enti pubblici, ai sensi dell'art. 3 comma 18 del DL 351/2001 conv. in L. 410/2001 e poi anche ripreso, per gli immobili comunali, nell'art. 58 comma 9 del D.L 112/2008 conv. in Legge 133/2008 sono esonerati dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale nonché dalle dichiarazioni di conformità catastale previste dall'articolo 19, commi 14 e 15, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 Luglio 2010, n. 122.

Il Comune cedente rinuncerà all'iscrizione dell'ipoteca legale con più ampio esonero da responsabilità per il competente Direttore dell'Ufficio del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Ferrara.

Le spese contrattuali, inerenti e conseguenti, dirette, indirette, presenti e future, comprese sanzioni, interessi, consulenze e comunque ogni altro onere anche fiscale sono a carico del soggetto attuatore.

La cessione gratuita effettuata dal soggetto attuatore, nell'esercizio della propria attività, non rappresenta operazione rilevante IVA ai sensi dell'art. 51 L. 342/2000. Trattandosi inoltre di cessione gratuita di aree previste nell'accordo POC sottoscritto in data 26 marzo 2014 e nel PUA di iniziativa Pubblica in variante al POC approvato con delibera di Consiglio Comunale n. .... del ....., è prevista l'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali (risoluzione 68/E/2014 del 3/07/2014 dell'Agenzia delle Entrate).

### ARTICOLO 3

L'atto di stipula di cui al precedente art. 2 dovrà prevedere, tra l'altro, per quanto riguarda la cessione gratuita al Comune, le modalità di concessione in detenzione delle aree al soggetto attuatore per il tempo necessario alla realizzazione delle opere, attribuendo ad esso tutte le responsabilità in ordine alla sicurezza per cose o persone che dovessero accedere alle aree, nonché gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere realizzate, fino al termine della stessa detenzione. Le aree oggetto di cessione gratuita, alla data di inizio lavori delle stesse, si intendono concesse gratuitamente in detenzione al soggetto attuatore o suoi aventi causa per il tempo necessario all'ultimazione delle opere stesse, senza necessità di redigere ulteriori atti. La detenzione cessa al momento della presa in carico dell'Amministrazione Comunale; contestualmente alla presa in carico le stesse aree destinate a parcheggi pubblici e a verde pubblico (con le essenze già a dimora), compresa la pubblica illuminazione insistente sulle stesse aree, verranno concesse a titolo

gratuito al soggetto attuatore il quale assumerà l'onere della relativa gestione e della manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché tutte le responsabilità in ordine alla sicurezza degli utenti, come specificato nel successivo art. 9. Il soggetto attuatore sarà pertanto tenuto ad assicurare con massimali adeguati l'immobile concesso per le responsabilità civili verso terzi.

#### ARTICOLO 4

Il soggetto attuatore si impegna per sé e per i suoi aventi causa a realizzare le dotazioni territoriali, in attuazione del PUA di iniziativa pubblica in variante al POC, in piena ed esatta conformità a quanto prescritto dagli Enti, Aziende e Servizi nella conferenza dei servizi del 06.06.2016 e in conformità, dei progetti approvati con delibera C.C. n. .... del ....., parte dei quali, elencati in seguito, si allegano alla presente convenzione perché ne facciano parte integrante e sostanziale ad ogni effetto:

Elenco elaborati

All. C – Relazione tecnica illustrativa – ambito PUA

All. D - Relazione storica

All. E – Norme Tecniche Attuazione

All. F – Indagine geologica – geotecnica ambientale

All. G – Relazione Impatto acustico

All. H – Relazione Illuminotecnica

All. L – Relazione Idraulica acque meteoriche

All. M – Relazione idraulica acque nere

All. N – Foto ambito

All. O – Foto alberi da abbattere

All. P – Pali illuminazione da sostituire

All. Q – Relazione archeologica

All. R – Computo metrico opere pubbliche

All. S – Computo metrico opere private

Tav. 01 – Estratti PSC e vista aerea

Tav. 02 – Estratti RUE, mappa catastale

Tav. 03 – Rilievo strumentale dello stato di fatto

Tav. 04 – PUA adottato con C.C. del 21 marzo 2016 prot. n. 26447/16

Tav. 05 – Planimetria stato di progetto sedime max ingombro con relative distanze e altezze

- Tav- 06 – Planimetria comparativa tra stato di fatto e stato di progetto
- Tav. 07 – Profili urbanistici
- Tav. 08 – Planimetria di progetto segnaletica stradale
- Tav. 09 – Rilievo delle essenze arboree esistenti e di progetto
- Tav. 10 – Stato di fatto e di progetto planimetria sottoservizi
- Tav. 11 – Planimetria comparativa superfici permeabili
- Tav. 12 – Stato di progetto planimetria rete acque bianche e nere
- Tav. 13 – Planimetria stato di fatto e progetto apparecchi illuminanti e semafori
- Tav. 14 - Planimetria stato di progetto illuminazione pubblica
- Tav. 15 – Planimetria stato di progetto illuminazione privata
- Tav. 16 – Planimetria con individuazione aree RSU
- Tav. 17 – Stato di progetto impianto antincendio
- Tav. 18 – Verifica accessibilità disabili
- Tav. 19 – Progetto sezioni stradali
- Tav. 20 – Render e inserimenti fotografici
- Tav. 21 – Planimetria stato di progetto con individuazione standard, individuazione area adibita a standard verde su estratto CTR.

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

pareri favorevoli resi in conferenza: Ufficio Benessere Ambientale, Servizio Mobilità e Traffico, Servizio Infrastrutture ed Enel, come da verbale conferenza definitiva del 06/06/2016; Hera Num Prot. 0067823 del 01/06/2016 parere favorevole condizionato; UO Illuminazione pubblica parere favorevole del 07/06/2016 N.P. 2155/16; Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara parere favorevole del 11/05/2016 Prot. 7439 conferma parere espresso in sede di PUA nota prot. 17372 del 10/12/2015;

Il soggetto attuatore si obbliga altresì per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare, a propria cura e spese, le dotazioni territoriali previste nel PUA, allo scopo di conseguire le condizioni igienico sanitarie, di sicurezza, di viabilità e di decoro necessarie per l'insediamento dell'attività produttiva prevista dal piano stesso.

Il soggetto attuatore si impegna a eseguire le dotazioni territoriali del PUA nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16, comma 2 bis del DPR n. 380/2001 e in conformità agli elaborati facenti parte dell'attuazione di cui in premessa e nel rispetto di prescrizioni tecniche in esso contenute.

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.

Le eventuali varianti al permesso di costruire, relative alle dotazioni territoriali, fermo restando il rispetto del PUA e dei pareri degli enti, aziende e servizi, non costituiranno variante alla convenzione.

#### ARTICOLO 5

Il soggetto attuatore si obbliga inoltre, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a far precedere tutti gli interventi relativi a scavi profondi e puntuali, dallo scavo stratigrafico della zona interessata realizzato tramite Ditte di Archeologici; le escavazioni relative ai sottoservizi dovranno invece essere eseguite in corso d'opera con il medesimo criterio.

Qualora si abbia necessità di occupare od utilizzare l'opera o il lavoro realizzato, ovvero parte dell'opera o del lavoro, prima che intervenga l'emissione del certificato di collaudo provvisorio, si potrà procedere alla presa in consegna anticipata ai sensi del Nuovo Codice dei Contratti.

Le opere dovranno essere eseguite nel rispetto delle norme tecniche vigenti al momento del rilascio del Permesso di costruire. Qualora le dotazioni territoriali non fossero completate entro il triennio di validità del Permesso, salvo proroga ai sensi di legge, 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 6

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

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 del della Parte IV, Titolo V del D.Lgs n.152/06 e s.m.i..

Per “situazioni indicative di contaminazione del sito” si intende la presenza di serbatoi, serbatoi interrati, vasche, zone di stoccaggio, pregresse demolizioni con produzione di materiale contenente amianto lasciato in loco, maceri colmati da materiali di dubbia provenienza o qualsiasi altra situazione sintomatica di pregresse attività produttive, su tutta la superficie interessata dal PUA.

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 sopracitato 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 sopracitato, assumendosi integralmente l'iniziativa degli interventi necessari.

Sono integralmente a carico del soggetto attuatore gli oneri relativi agli interventi previsti dal suddetto decreto, in quanto identificato come soggetto interessato, nell'ambito degli interventi all'interno del perimetro del PUA.

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, ai sensi del successivo art. 11, fermo restando il permanere in capo allo stesso, 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 7

Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo ad iniziare i lavori per la realizzazione delle opere inerenti alle dotazioni territoriali in un unico stralcio funzionale con i seguenti tempi: i lavori saranno iniziati entro un anno dal rilascio del relativo permesso di costruire ed ultimati entro tre anni dalla data di inizio dei lavori.

Qualora le dotazioni territoriali non vengano ultimate entro tale 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 urbanizzazioni medesime. Tale condizione dovrà essere inserita negli atti di compravendita del lotto edificabile.

Le dotazioni territoriali dell'intero Piano, dovranno comunque essere ultimate entro 10 (dieci) anni dalla data di pubblicazione sul BUR dell'avviso dell'avvenuta approvazione del PUA .

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 potrà essere rilasciato il permesso di costruire né presentata SCIA, relativi agli interventi edilizi prima dell'inizio dei lavori per la realizzazione delle dotazioni territoriali.

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 inerenti alle dotazioni territoriali non vengano ultimate entro il termine stabilito dal relativo permesso di costruire, salvo proroga ai sensi di legge, il Comune si riserva la facoltà di procedere con l'escussione della garanzia.

Tale condizione dovrà essere inserita negli atti di compravendita relativi al lotto di intervento. Il soggetto attuatore si impegna per sé e per i suoi aventi causa a realizzare le opere inerenti le dotazioni territoriali in piena ed esatta conformità agli elaborati tecnici ed amministrativi di cui al precedente art. 2.

La data d'inizio dei lavori di realizzazione delle opere inerenti le dotazioni territoriali deve essere comunicata dal soggetto attuatore al Comune di Ferrara - Settore Pianificazione Territoriale e Settore Opere Pubbliche nonché a tutte le Aziende erogatori di servizi pubblici, per le verifiche di competenza.

A completamento delle dotazioni territoriali sarà cura del soggetto attuatore comunicare al Comune di Ferrara - Settore Pianificazione Territoriale e Settore Opere Pubbliche, l'avvenuta ultimazione.

L'apertura al traffico della strada di lottizzazione potrà avvenire previo esito favorevole del collaudo e solo dopo l'emissione dell'apposita Ordinanza.

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 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 8

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 delle opere entro i termini previsti dal permesso di costruire per la realizzazione delle dotazioni territoriali, 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. 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 prevista dal PUA dovrà essere ultimata entro 10 (dieci) anni dalla data di pubblicazione sul BUR dell'avviso dell'avvenuta approvazione del PUA.

L'edificazione 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. 9.

#### ARTICOLO 9

Le opere inerenti alle dotazioni territoriali realizzate accederanno direttamente in piena ed esclusiva proprietà al Comune, senza necessità di ulteriori atti di trasferimento ai sensi dell'art. 934 del Codice Civile.

Con il rilascio del Certificato di Conformità edilizia e agibilità parte delle suddette opere, destinate a parcheggi pubblici (compresa la viabilità di distribuzione) e a verde pubblico con essenze già a dimora, compresa la pubblica illuminazione insistente su dette dotazioni, verranno concesse in gestione al soggetto attuatore il quale si impegna ad assumere l'onere della relativa gestione e della manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché tutte le responsabilità in ordine alla sicurezza degli utenti ai sensi del RUE vigente.

Resta salva la facoltà del Comune di assumere direttamente la gestione e manutenzione di tali opere.

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

Il soggetto attuatore si obbliga a presentare, congiuntamente alla richiesta di Certificato di Conformità edilizia e agibilità delle dotazioni territoriali, richiesta di esecuzione di detto contratto di gestione che dovrà essere sottoscritto dopo il rilascio di detto Certificato.

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

#### ARTICOLO 10

Il soggetto attuatore, a garanzia della perfetta esecuzione delle opere previste dal Piano, costituirà a favore del Comune di Ferrara, all'atto del rilascio dei permessi per la realizzazione delle dotazioni territoriali, una fideiussione (bancaria o assicurativa e, in

quest'ultimo caso, con primaria compagnia) per un importo pari al 70% del costo presunto delle opere medesime pari a € 538.272,27 desunto dal computo metrico allegato al relativo progetto definitivo e vistato dagli Enti nonché dal computo di HERA, fermo restando che in caso di inosservanza degli obblighi di esecuzione delle opere e dei tempi di realizzazione stabiliti nella presente convenzione e nel relativo permesso di costruire il Comune ha facoltà di escutere, attingendo da tale somma anche le spese di progettazione, direzione lavori e collaudo delle stesse e degli altri oneri accessori, necessarie per l'esecuzione delle opere stesse, in via sostitutiva.

La fideiussione verrà svincolata a seguito del rilascio del Certificato di Conformità edilizia ed agibilità delle dotazioni territoriali e della loro presa in carico dal Comune.

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 dotazioni territoriali, 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 dotazioni territoriali 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 dotazioni territoriali, 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 11

Per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel PUA e degli altri obblighi derivanti dalla presente convenzione, si avrà risoluzione della stessa comportante l'annullamento dei permessi di costruire. Si ribadiscono inoltre le clausole di risoluzione di cui al precedente art. 2.

ARTICOLO 12

In relazione ai disposti della Delibera Regionale n°849/98 e della Delibera Comunale n° 18498/98, gli Oneri di Urbanizzazione Secondaria sono calcolati secondo le tabelle parametriche di cui alle citate delibere, precisando che nulla è dovuto per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria in quanto l'esecuzione è a totale carico del soggetto attuatore.

Visto l'art. 1.5.1 delle citate delibere che assumono come parametro di riferimento la superficie utile ai sensi del D.M. 801/77, nonché la superficie di progetto dichiarata dal soggetto attuatore in data 12.08.2016, il computo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti in ottemperanza alle disposizioni suddette, ammonta a complessivi **€ 24.115,72**.

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 determinati, pertanto l'importo da corrispondere all'atto della stipula della Convenzione ammonta a **€ 7,234,72**.

Al momento della richiesta/deposito dei relativi titoli abilitativi 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 **€ 7.234,72** è stata versata prima d'ora dal soggetto attuatore presso la Tesoreria Comunale, come da ricevuta 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.

L'edificazione potrà essere concessa anche prima della completa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, fermo restando che i certificati di conformità edilizia ed agibilità non potranno comunque essere rilasciati fino a quando non sia attestata l'esistenza e la funzionalità delle opere sufficienti a garantire le condizioni di agibilità e di sicurezza, oltre che la loro conformità

agli elaborati approvati, ai sensi del RUE vigente.

L'edificazione prevista dal piano particolareggiato dovrà essere iniziata entro 1 anno dalla stipula della presente convenzione e tutti gli edifici ultimati entro 10 (dieci) anni dalla data di pubblicazione sul BUR dell'avviso dell'avvenuta approvazione del PUA.

ARTICOLO 13

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 compete 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 14

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

ARTICOLO 15

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

ARTICOLO 16

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

ARTICOLO 17

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 s.m.i, nonché alle norme di attuazione del vigente RUE e POC.

ARTICOLO 18

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 le reciproche cessioni inerenti la “ricomposizione dell’assetto proprietario”, quantificate nella parte narrativa e nella tav. 001 del presente PUA di iniziativa pubblica in variante al POC, dovranno essere perfezionate, come atto immediatamente conseguente la sottoscrizione della Convenzione attuativa del presente PUA, nell’ambito della stessa stipula, pena la risoluzione della stessa;
  - di dare atto (ai fini fiscali) che i valori delle aree da cedere e acquisire sono stati stimati dal Servizio Patrimonio con scheda di valutazione in data 07.07.2016 NP 2530/2016 come segue:
    - aree di proprietà comunale da cedere ad Aspiag Service srl valore venale pari a € 533.000,00;
    - aree di proprietà Aspiag Service srl da acquisire gratuitamente valore venale pari a € 337.000,00;
  - di dare atto che detta “ricomposizione” trova equilibrio nella cessione gratuita al Comune di Ferrara dell’area verde di 6.000 mq. (in viale Volano) stipulata con atto notaio Valmasoni, rep. 6569 del 10/09/2015 ed individuata catastalmente al Fg 162 map. 2556, cessione già perfezionata, come da accordo POC, avente un valore fiscale dichiarato di € 264.000,00;
  - di dare atto che detta operazione di “ricomposizione dell’assetto proprietario”, risulta per il Comune finanziariamente neutra, in quanto acquisizione gratuita nell’ambito dell’accordo POC e della Convenzione attuativa del presente PUA, mentre la cessione senza corrispettivo alla Soc. ASPIAG SERVICE SRL risulta soggetta ad imposta di Registro su valore dell’area;
  - di introitare all'atto della stipula della convenzione l'importo di € 7,234,72 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 dare atto altresì che la Soc. ASPIAG SERVICE srl per ottimizzare maggiormente i tempi, ha richiesto, durante l’incontro del 31 agosto 2016 (tenutosi presso gli uffici dell’amministrazione) di poter stipulare la convenzione attuativa e la reciproca cessione inerente la ricomposizione dell’assetto proprietario, dopo l’esecutività del presente provvedimento, subordinandone l’efficacia all’avvenuta pubblicazione sul BUR dell’avviso di approvazione del presente PUA di iniziativa pubblica in variante al POC, esonerando l’Amministrazione Comunale da qualsiasi pretesa; solo tale data sarà possibile il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle dotazioni territoriali in attuazione al PUA;
  - di dare atto che qualora la Soc. ASPIAG SERVICE srl non sottoscriva la convenzione nei tempi richiesti come da punto precedente, dovrà rendersi disponibile alla stipula della convenzione entro il termine di 6 (sei ) mesi dalla data di pubblicazione sul BUR dell’avviso di avvenuta approvazione del presente PUA di iniziativa pubblica in variante al

POC, scaduto il quale si intenderà decaduta l'approvazione del PUA stesso, senza ulteriori provvedimenti;

- di dare atto che a seguito dell'esecutività del presente provvedimento il PUA di Iniziativa Pubblica in variante al POC inerente la "Riqualificazione struttura commerciale via Duran" - SCHEDA N. 5ANS-04, si procederà ai sensi dell'art. 34 commi 8 e 9 della L.R. 20/2000 smi;

- di dare atto che il presente provvedimento di approvazione del PUA di Iniziativa Pubblica in variante al POC inerente la "Riqualificazione struttura commerciale via Duran" - SCHEDA N. 5ANS-04, verrà trasmesso al Servizio Ufficio di Piano per l'aggiornamento dei relativi elaborati tecnici del POC in conformità alla SCHEDA N. 5ANS-04 "VARIANTE";

- 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 il responsabile del procedimento è Barbara Bonora dell'UO PUA - Progettazione e Gestione.

---

La votazione, effettuata con sistema elettronico, dà i seguenti risultati:

CONSIGLIERI PRESENTI: N° **28**  
CONSIGLIERI VOTANTI: N° **28**  
VOTI FAVOREVOLI: N° **24**  
VOTI CONTRARI: N° **--**  
ASTENUTI: N° **4** (Cons.ri Balboni, Fochi, Morghen e Rendine)

Il Presidente, visto l'esito della votazione, proclama approvata la deliberazione nel preciso testo soprariportato.

---

Esce la Cons.re Vitelletti – PRESENTI: N° **27**

---

Quindi il Presidente propone al Consiglio di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 – comma 4 – del D.Lgs. n. 267 del 18/8/2000 per consentire l'immediata pubblicazione sul BUR da parte della Regione Emilia Romagna, visto che sono previsti tempi lunghi di pubblicazione.

La votazione, effettuata con sistema elettronico, dà i seguenti risultati:

CONSIGLIERI PRESENTI: N° **27**  
CONSIGLIERI VOTANTI: N° **27**  
VOTI FAVOREVOLI: N° **22**  
VOTI CONTRARI: N° **--**  
ASTENUTI: N° **5** (Cons.ri Balboni, Fochi, Fornasini, Morghen e Rendine)

Il Presidente, visto l’esito della votazione, proclama l’immediata eseguibilità dell’adottata deliberazione.

**Il Segretario Generale**  
**CAVALLARI Dr.ssa Ornella**

**Il Presidente del Consiglio Comunale**  
**CALO’ Dr. Girolamo**

---

Entrano i Cons.ri Vitelletti, Anselmi e Bazzocchi ed esce il Cons.re Rendine – PRESENTI:  
N. **29**

