

OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA ACCORDO AI SENSI ART. 11 LEGGE 241/90 E SMI TRA COMUNE DI FERRARA E IL SIG. MUSACCI MATTIA DISCIPLINANTE L'ASSERVIMENTO ALL'USO PUBBLICO E LE MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI PROPEDEUTICHE ALLA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE, IN VIA F.LLI PATRACCHINI A FRANCOLINO, DI CUI ALL'ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE PG. 40094/2017 PR. 914/2017 DEL 06/04/2017, AI SENSI DELL'ART. 11 COMMA 4° DEL VIGENTE RUE.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso

che l'art. 11, comma 3, del vigente RUE prevede *“Qualora, per disposizioni del presente RUE o per le oggettive condizioni dei luoghi, nell'ambito di interventi edilizi diretti occorra realizzare dotazioni territoriali, preliminarmente alla presentazione della SCIA o contestualmente al rilascio del permesso di costruire relativi all'intervento edilizio, il soggetto proponente dovrà ottenere il rilascio del permesso di costruire relativo alle dotazioni territoriali, sulla scorta del progetto esecutivo predisposto a sua cura.”*

che l'art. 11, comma 4, del vigente RUE prevede *“Prima del rilascio di detto permesso dovrà essere sottoscritto un accordo fra soggetto proponente e Comune ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990 e s.m.i. col quale verranno disciplinate le modalità di esecuzione delle opere. Il Consiglio Comunale approva lo schema tipo del suddetto accordo.”;*

che il Consiglio Comunale con deliberazione P.G. 6306 del 10/02/2014 ha approvato lo schema tipo di Accordo ai sensi dell'art. 11 legge 241/90 da sottoscrivere in rispondenza alle norme del RUE sopra citate;

il sig. Musacci Mattia, nato a Ferrara il 22/04/1988 residente a Ferrara in via dei Calzolari n.320, CF. MSCMTT88D22D548K in qualità di proprietario, ha presentato in data 18/11/2016, presso lo Sportello Unico Edilizia (SUE) del Comune di Ferrara, istanza PG. 131497, PR. 3619 di Permesso di Costruire inerente un edificio residenziale in località Francolino, via F.lli Patracchini. Istanza poi sospesa in data 02/01/2017 dallo stesso SUE in quanto subordinata al rilascio del relativo Permesso di Costruire delle dotazioni territoriali da realizzarsi sul fronte strada (art.120.3 del RUE vigente);

l'art. 120-3 del RUE vigente rimanda alla tav. 6 l'individuazione dei *“(...) fronti stradali ove, contestualmente all'attuazione, dovrà essere realizzato ed asservito all'uso pubblico un allargamento stradale per tutto il fronte del lotto e per una profondità non inferiore a ml 4, in cui dovranno essere localizzati parcheggi pubblici nella quantità prevista dall'art.81 del presente RUE”;*

il sig. Musacci Mattia in data 06/04/2017 ha presentato istanza di permesso di costruire PG.40094, PR.914 per la realizzazione di dette opere di urbanizzazione propedeutiche all'intervento residenziale di cui all'istanza PG. 131497 del 18/11/2016 in area sita in via F.lli Patracchini a Francolino identificata al Fg. 45 mapp. 1050 parte oltre che sulla stessa pubblica via;

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

Planimetria catastale (vistata UO PUA 06/04/2017);

Tav.1V – Stato di Fatto - Stato di Progetto – Pianta Stato di Fatto – Pianta Stato di Progetto (vistata UO PUA 19/05/2017);

Tav.2V – Stato di Fatto - Sezione A-A, Sezione B-B, Sezione C-C (vistata UO PUA 19/05/2017);

Tav.3V – Stato di Progetto – Sezione A-A, Sezione B-B, Sezione C-C (vistata UO PUA 19/05/2017);

Tav.4V – Stato di Progetto – Planimetria reti utenze (vistata UO PUA 19/05/2017);

Tav.5V – Stato di Progetto – Segnaletica (vistata UO PUA 19/05/2017);

Tav.6V – Relazione Tecnica (vistata UO PUA 19/05/2017);

Tav.7 – Computo Metrico (vistata UO PUA 19/05/2017);

Tav.8 – Documentazione Fotografica (vistata UO PUA 19/05/2017);
Tav.9V – Stato di Progetto – Dati superfici di intervento (vistata UO PUA 19/05/2017);
Tav.10V – Stato di Progetto – Quote Fognature (vistata UO PUA 19/05/2017);

Il PSC vigente classifica l'area nel modo seguente:

il PSC classifica l'area nel modo seguente:

Territori: Urbanizzato;

Sistemi: Sistema insediativo dell'abitare art. 12 subsistema nuclei del forese art. 12.5;

Aree a rischio allagamento;

Strutture insediative: Francolino, Pescara, Sabbioni, Fossadalbero;

Posizione Forese e rurali;

Monetizzazione standard Tipologia: 5 - euro/mq: 26;

Unità di paesaggio Unità di paesaggio: U.P. delle Masserie;

il RUE vigente classifica l'area nel modo seguente:

Usi: insediamenti prevalentemente residenziali;

Densità edilizia: Aree a bassa densità;

Aree a rischio allagamento;

Perimetro centro abitato: Francolino, Pescara, Sabbioni, Fossadalbero;

Monetizzazione: Classe 5;

Rapporti di copert. e di verde: Aree urbane del forese;

Arretramento recinzioni: art. 120-3;

da istruttoria del SUE, in merito alla suddetta istanza PG. 131497/2016, la Su prevista con l'intervento residenziale è pari a 186,4 mq, pertanto sulla base dell'art. 81 del RUE vigente le dotazioni territoriali dovute risultano complessivamente 214,36 mq., di cui 27,96 mq. di parcheggi pubblici da reperirsi nell'area di arretramento stradale e 186,40 mq. di aree per attrezzature e spazi collettivi da reperire o monetizzare;

il progetto delle dotazioni territoriali prevede l'allargamento stradale per tutto il fronte del lotto con l'arretramento della recinzione per almeno 4.00 m dove sono stati localizzati i parcheggi pubblici (3 stalli), il relativo spazio di manovra (che permette di rispettare, lungo la viabilità esistente, le condizioni di sicurezza stradale), la viabilità di accesso al lotto edificabile ed un'area di corredo stradale oltre che la realizzazione, su area comunale della banchina di raccordo con la stessa via F.lli Patracchini, intervento funzionale per raccordare in sicurezza la viabilità esistente al nuovo intervento residenziale;

l'area che sarà oggetto di asservimento all'uso, distinta catastalmente al Fg. 45 mapp. 1050/parte, ha una superficie totale pari a 190,00 mq, di cui 64,00 mq di dotazioni territoriali destinate a parcheggi, 62,00 mq di viabilità e 64,00 mq di verde di corredo stradale mentre l'intervento su area comunale interessa una superficie di complessivi 66,00 mq;

la quota minima di dotazioni territoriali, ai sensi dell'art. 81 del RUE vigente, per i parcheggi è pienamente soddisfatta dalla quantità reperita nell'allargamento stradale che risultano peraltro in esubero di 36,04 mq. rispetto ai minimi dovuti mentre per la quota residua inerente le attrezzature e gli spazi collettivi quantificata in 150,36 mq. (214,36 mq - 64,00 mq) è prevista la monetizzazione ai sensi dell'art. 88 del RUE vigente. L'importo da corrispondere per detta monetizzazione, ai sensi della Delibera GC. 149 del 28/03/2017, è di 3.909,36 € (150,36 mq. x 26 €/mq);

in data 21/04/2017 presso il Comune di Ferrara si è tenuta la Conferenza dei Servizi Simultanea per l'istruttoria dell'istanza in oggetto alla quale era presente il progettista incaricato;

nella stessa sede sono state concordate collegialmente modifiche/integrazioni alla proposta progettuale fissando al contempo la data del 12/05/2017 per la successiva seduta. Detta seconda seduta si è conclusa con determinazione favorevole condizionata alla presentazione di alcune

integrazioni/modifiche in particolare in merito al numero e alla distribuzione degli stalli di sosta al fine di migliorare le condizioni di sicurezza stradale;

che in sede di Conferenza Simultanea del 12/05/2017 sono stati resi i seguenti pareri, alcuni dei quali formalizzati successivamente come concordato nella stessa sede di conferenza:

Verbale della Conferenza Servizi Simultanea del 12/05/2017;

Servizio Mobilità con nota del 15/05/2017 NP.1582/2017 e nota 26/05/2017 NP.1754/2017 ha espresso parere favorevole con prescrizioni;

Servizio Infrastrutture con nota del 19/04/2017 NP.1276/2017 ha espresso parere favorevole con prescrizioni;

HERA spa con nota PG.47152 del 21/04/2017, PG.56691 del 16/05/2017 e infine con nota PG.69055 del 13/06/2017 ha espresso parere favorevole con condizioni;

Ufficio Verde con nota del 12/05/2017 NP.1528/2017 ha espresso parere favorevole con prescrizioni;

Ufficio Benessere ambientale parere favorevole espresso in conferenza servizi semplificata del 12/05/2017;

Consorzio di Bonifica con nota del 21/04/2017 Prot. 6921 e PG.55019 del 11/05/2017 ha espresso parere favorevole;

i Servizi Comunali e gli Enti competenti hanno quantificato l'importo da garantire con polizza fideiussione bancaria o di primaria compagnia assicurativa per un importo di € 19.227,04 (diciannovemiladuecentoventisette/04), a garanzia della perfetta esecuzione delle opere, nella misura del 70% dell'importo totale di € 27.467,20 (ventisettemilaquattrocentosessantasette/20);

che in data 15/06/2017 è pervenuto, per posta elettronica, l'assenso in merito ai contenuti lo schema del presente Accordo ai sensi art. 11 inviato al tecnico incaricato e al sig. Musacci Mattia, in data 14/06/2017;

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

VISTI il verbale della Conferenza dei Servizi Simultanea del 12/05/2017 e i pareri degli Enti, Aziende e Servizi sopra citati depositati agli atti del Servizio Pianificazione;

VISTA la L.R. n. 15 del 30 luglio 2013 e s.m.i.;

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

Con il voto favorevole di tutti i presenti;

DELIBERA

di approvare, per le motivazioni espresse in premessa, l'allegato schema di Accordo ai sensi art. 11 legge 241/90 e smi, tra Comune di Ferrara e il sig. Musacci Mattia, disciplinante l'asservimento perpetuo all'uso pubblico a titolo gratuito e le modalità di esecuzione delle dotazioni territoriali propedeutiche alla realizzazione di un edificio residenziale sito in via F.lli Patracchini, di cui all'istanza di permesso di costruire PG. 40094/2017, PR.914/2017 del 06/04/2017, ai sensi dell'art. 11 comma 4° del vigente RUE;

di introitare all'atto della stipula dell'accordo l'importo complessivo di 3.909,36 € per monetizzazioni dotazioni territoriali, 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 sono a totale carico del sig. Musacci Mattia le spese del presente atto, ed ogni altra spesa inerente e dipendente comprese quelle di registrazione e trascrizione;

di dare atto che il rilascio del permesso di costruire presentato dal sig. Musacci Mattia in data 06/04/2017 PG. 40094/2017, PR. 914/2017, sarà subordinato all'avvenuta sottoscrizione in forma autentica dell'Accordo ex art. 11 L. 241/90 di cui al presente provvedimento e alla presentazione di idonea fideiussione a garanzia della realizzazione delle dotazioni territoriali;

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

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

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

IL SINDACO
TIZIANO TAGLIANI

IL SEGRETARIO COMUNALE
ORNELLA CAVALLARI

SCHEMA ACCORDO AI SENSI ART. 11 LEGGE 241/90 E SMI TRA COMUNE DI FERRARA E IL SIG. MUSACCI MATTIA DISCIPLINANTE L'ASSERVIMENTO ALL'USO PUBBLICO E LE MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI PROPEDEUTICHE ALLA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE, IN VIA F.LLI PATRACCHINI A FRANCOLINO, DI CUI ALL'ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE PG. 40094/2017 PR. 914/2017 DEL 06/04/2017, AI SENSI DELL'ART. 11 COMMA 4° DEL VIGENTE RUE.

L'anno il giorno del mese di, presso la Residenza Municipale di Ferrara, con la presente scrittura privata autenticata,

tra

il **Comune di Ferrara**, in persona del Dirigente....., nato a il domiciliato per la carica in Ferrara, il quale interviene al presente accordo non in proprio ma in nome e per conto del Comune di Ferrara C.F. 00297110389, delegato a rappresentare il Comune in forza del vigente Statuto Comunale ed in esecuzione della delibera G.C. n. PG. del (d'ora in poi "il Comune")

e

il Sig. **Musacci Mattia** nato a Ferrara il 22/04/1988, residente a Ferrara in via dei Calzolari n.320, CF. MSCMTT88D22D548K in qualità di proprietario, (d'ora in poi "Soggetto attuatore")

Premesso che

l'art. 11, comma 3, del vigente RUE prevede "Qualora, per disposizioni del presente RUE o per le oggettive condizioni dei luoghi, nell'ambito di interventi edilizi diretti occorra realizzare dotazioni territoriali, preliminarmente alla presentazione della SCIA o contestualmente al rilascio del permesso di costruire relativi all'intervento edilizio, il soggetto proponente dovrà ottenere il rilascio del permesso di costruire relativo alle dotazioni territoriali, sulla scorta del progetto esecutivo predisposto a sua cura."

l'art. 11, comma 4, del vigente RUE prevede "Prima del rilascio di detto permesso dovrà essere sottoscritto un accordo fra soggetto proponente e Comune ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990 e s.m.i. col quale verranno disciplinate le modalità di esecuzione delle opere. Il Consiglio Comunale approva lo schema tipo del suddetto accordo.";

il Consiglio Comunale con deliberazione P.G. 6306 del 10/02/2014 ha approvato lo schema tipo di Accordo ai sensi dell'art. 11 legge 241/90 da sottoscrivere in rispondenza alle norme del RUE sopra citate;

il soggetto attuatore ha presentato in data 18/11/2016, presso lo Sportello Unico Edilizia (SUE) del Comune di Ferrara, istanza PG. 131497, PR. 3619 di Permesso di Costruire inerente un edificio residenziale in località Francolino, via F.lli Patracchini. Istanza poi sospesa in data 02/01/2017 dallo stesso SUE in quanto subordinata al rilascio del relativo Permesso di Costruire delle dotazioni territoriali da realizzarsi sul fronte strada (art.120.3 del RUE vigente);

l'art. 120-3 del RUE vigente rimanda alla tav. 6 l'individuazione dei "(...) fronti stradali ove, contestualmente all'attuazione, dovrà essere realizzato ed asservito all'uso pubblico un allargamento stradale per tutto il fronte del lotto e per una profondità non inferiore a ml 4, in cui dovranno essere localizzati parcheggi pubblici nella quantità prevista dall'art.81 del presente RUE";

il soggetto attuatore in data 06/04/2017 ha presentato istanza di permesso di costruire PG.40094, PR.914 per la realizzazione di dette opere di urbanizzazione propedeutiche all'intervento residenziale di cui all'istanza PG. 131497 del 18/11/2016 in area sita in via F.lli Patracchini a

Francolino identificata al Fg. 45 mapp. 1050 parte oltre che sulla stessa pubblica via;

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

Planimetria catastale (vistata UO PUA 06/04/2017);

Tav.1V – Stato di Fatto - Stato di Progetto – Pianta Stato di Fatto – Pianta Stato di Progetto (vistata UO PUA 19/05/2017);

Tav.2V – Stato di Fatto - Sezione A-A, Sezione B-B, Sezione C-C (vistata UO PUA 19/05/2017);

Tav.3V – Stato di Progetto – Sezione A-A, Sezione B-B, Sezione C-C (vistata UO PUA 19/05/2017);

Tav.4V – Stato di Progetto – Planimetria reti utenze (vistata UO PUA 19/05/2017);

Tav.5V – Stato di Progetto – Segnaletica (vistata UO PUA 19/05/2017);

Tav.6V – Relazione Tecnica (vistata UO PUA 19/05/2017);

Tav.7 – Computo Metrico (vistata UO PUA 19/05/2017);

Tav.8 – Documentazione Fotografica (vistata UO PUA 19/05/2017);

Tav.9V – Stato di Progetto – Dati superfici di intervento (vistata UO PUA 19/05/2017);

Tav.10V – Stato di Progetto – Quote Fognature (vistata UO PUA 19/05/2017);

il PSC classifica l'area nel modo seguente:

Territori: Urbanizzato

Sistemi: Sistema insediativo dell'abitare art. 12 subsistema nuclei del forese art. 12.5

Aree a rischio allagamento

Strutture insediative: Francolino, Pescara, Sabbioni, Fossadalbero

Posizione Forese e rurali

Monetizzazione standard Tipologia: 5 - euro/mq: 26

Unità di paesaggio Unità di paesaggio: U.P. delle Masserie

il RUE vigente classifica l'area nel modo seguente:

Usi: insediamenti prevalentemente residenziali;

Densità edilizia: Aree a bassa densità;

Aree a rischio allagamento;

Perimetro centro abitato: Francolino, Pescara, Sabbioni, Fossadalbero;

Monetizzazione: Classe 5;

Rapporti di copert. e di verde: Aree urbane del forese;

Arretramento recinzioni: art. 120-3;

da istruttoria del SUE, in merito alla suddetta istanza PG. 131497/2016, la Su prevista con l'intervento residenziale è pari a 186,4 mq, pertanto sulla base dell'art. 81 del RUE vigente le dotazioni territoriali dovute risultano complessivamente 214,36 mq., di cui 27,96 mq. di parcheggi pubblici da reperirsi nell'area di arretramento stradale e 186,40 mq. di aree per attrezzature e spazi collettivi da reperire o monetizzare;

il progetto delle dotazioni territoriali prevede l'allargamento stradale per tutto il fronte del lotto con l'arretramento della recinzione per almeno 4.00 m dove sono stati localizzati i parcheggi pubblici (3 stalli), il relativo spazio di manovra (che permette di rispettare, lungo la viabilità esistente, le condizioni di sicurezza stradale), la viabilità di accesso al lotto edificabile ed un'area di corredo stradale oltre che la realizzazione, su area comunale della banchina di raccordo con la stessa via F.lli Patracchini, intervento funzionale per raccordare in sicurezza la viabilità esistente al nuovo intervento residenziale;

l'area che sarà oggetto di asservimento all'uso, distinta catastalmente al Fg. 45 mapp. 1050/parte, ha una superficie totale pari a 190,00 mq, di cui 64,00 mq di dotazioni territoriali destinate a parcheggi, 62,00 mq di viabilità e 64,00 mq di verde di corredo stradale mentre l'intervento su area comunale interessa una superficie di complessivi 66,00 mq;

la quota minima di dotazioni territoriali, ai sensi dell'art. 81 del RUE vigente, per i parcheggi è pienamente soddisfatta dalla quantità reperita nell'allargamento stradale che risultano peraltro in

esuberano di 36,04 mq. rispetto ai minimi dovuti mentre per la quota residua inerente le attrezzature e gli spazi collettivi quantificata in 150,36 mq. (214,36 mq - 64,00 mq) è prevista la monetizzazione ai sensi dell'art. 88 del RUE vigente per un importo di 3.909,36 € (150,36 mq. x 26 €/mq), ai sensi della Delibera GC. 149 del 28/03/2017 che risulta versato alla Tesoreria Comunale in data con quietanza n.;

in data 21/04/2017 presso il Comune di Ferrara si è tenuta la Conferenza dei Servizi Simultanea per l'istruttoria dell'istanza in oggetto alla quale era presente il progettista incaricato;

nella stessa sede sono state concordate collegialmente modifiche/integrazioni alla proposta progettuale fissando al contempo la data del 12/05/2017 per la successiva seduta. Detta seconda seduta si è conclusa con determinazione favorevole condizionata alla presentazione di alcune integrazioni/modifiche in particolare in merito al numero e alla distribuzione degli stalli di sosta al fine di migliorare le condizioni di sicurezza stradale;

che in sede di Conferenza Simultanea del 12/05/2017 sono stati resi i seguenti pareri, alcuni dei quali formalizzati successivamente come concordato nella stessa sede di conferenza:

Verbale della Conferenza Servizi Simultanea del 12/05/2017;

Servizio Mobilità con nota del 15/05/2017 NP.1582/2017 e nota 26/05/2017 NP.1754/2017 ha espresso parere favorevole con prescrizioni;

Servizio Infrastrutture con nota del 19/04/2017 NP.1276/2017 ha espresso parere favorevole con prescrizioni;

HERA spa con nota PG.47152 del 21/04/2017, PG.56691 del 16/05/2017 e infine con nota PG.69055 del 13/06/2017 ha espresso parere favorevole con condizioni;

Ufficio Verde con nota del 12/05/2017 NP.1528/2017 ha espresso parere favorevole con prescrizioni;

Ufficio Benessere ambientale parere favorevole espresso in conferenza servizi semplificata del 12/05/2017;

Consorzio di Bonifica con nota del 21/04/2017 Prot. 6921 e PG.55019 del 11/05/2017 ha espresso parere favorevole;

VISTI il verbale della Conferenza dei Servizi Simultanea del 12/05/2017 e i pareri degli Enti e Servizi sopra citati depositati agli atti del Servizio Pianificazione;

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

VISTA la L.R. n. 15 del 30 luglio 2013 e s.m.i.;

TUTTO CIÒ PREMESSO e considerato, fra le Parti si conviene e stipula quanto segue:

ART. 1 - CONTENUTI IN PREMESSA

Le premesse e i documenti citati nelle premesse stesse e negli articoli seguenti costituiscono parte integrante del presente accordo.

ART. 2 - OGGETTO DEL PRESENTE ACCORDO

Il presente accordo, approvato con delibera di G.C. n. PG del , è parte integrante del permesso di costruire presentato dal soggetto attuatore in data 06/04/2017 PG.40094, PR.914 per la realizzazione delle dotazioni territoriali propedeutiche alla costruzione di un edificio residenziale, in area sita in località Francolino via F.lli Patracchini, classificata dal RUE vigente "insediamenti prevalentemente residenziali", di proprietà del Sig. Musacci Mattia, contraddistinta al N.C.E.U del Comune di Ferrara al Fig. 45 mapp. 1050 parte per complessivi 190 mq. (parcheggio, viabilità e verde di corredo stradale) e confinante

-a nord con strada comunale via F.lli Patracchini

- a sud con ragioni Musacci Mattia
- a ovest con ragioni Beltrami Marco
- a est con ragioni Bigoni Bice, Bigoni Giuliana, Bigoni Stefano

Oltre che alla realizzazione, su area comunale (66 mq.), della banchina di raccordo alla pubblica via F.lli Patracchini intervento funzionale per raccordare in sicurezza la viabilità esistente al nuovo intervento residenziale.

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

ART. 3 - IMPEGNO DEI SOGGETTO ATTUATORE

Con il presente Accordo viene dato mandato al soggetto attuatore, di espletare le procedure di aggiudicazione delle opere inerenti le dotazioni territoriali e in tal caso, il soggetto attuatore stesso è esclusivo responsabile dell'attività di affidamento ed esecuzione delle dotazioni, fermo restando i poteri di vigilanza e di controllo che spettano al Comune, attraverso gli uffici competenti per materia.

Il soggetto attuatore si obbliga, per se e per i propri aventi causa, a realizzare a propria cura e spese le suddette opere nel rispetto delle disposizioni di cui al Nuovo Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. n. 50/2016, e successive e dall'art. 12 del RUE vigente.

Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo verso il Comune, a realizzare le opere inerenti le dotazioni territoriali nonché tutte quelle funzionalmente necessarie di cui in premessa, nelle aree contraddistinte al N.C.E.U del Comune di Ferrara al Fg. 45 mapp. 1050 parte (parcheggio, viabilità e verde di corredo stradale) oltre che su quelle di proprietà comunale, al fine di attuare un intervento edilizio per la realizzazione di un edificio residenziale in località Francolino via F.lli Patracchini, in conformità dei relativi elaborati tecnici ed amministrativi allegati all'istanza di permesso di costruire, PG.40094, PR.914 del 06/04/2017.

ARTICOLO 4 - IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE AI SENSI D. LGS. N.152 DEL 3 APRILE 2006 E SMI.

I titoli abilitativi si intendono rilasciati fatto salvo l'adempimento degli obblighi imposti dalla Parte IV, Titolo V del D.Lgs. n. 152/06.

Qualora il soggetto attuatore, rilevi il superamento o il pericolo concreto e attuale del superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) dovrà darne immediata comunicazione alle autorità competenti e attuare tutti gli interventi necessari, nei termini e secondo le modalità di cui alla Parte IV, Titolo V del D.Lgs. n. 152/06.

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

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

In ogni caso i lavori sui suoli contaminati dovranno essere eseguiti in modo tale da non pregiudicare gli interventi di bonifica e di ripristino ambientale.

Resta quindi pattuito che non saranno rilasciati permessi di costruire e non potrà essere presentata SCIA per l'intervento edilizio, o se rilasciati o presentata saranno annullati, qualora abbiano ad oggetto interventi che appaiano, rispettivamente alla data di presentazione della domanda o successivamente al rilascio dell'atto, incompatibili con gli interventi di messa in sicurezza, di bonifica e di ripristino ambientale del sito o comunque tali da provocare o aggravare la situazione di superamento o di pericolo concreto ed attuale di superamento delle concentrazione soglia di contaminazione di cui al D.Lgs. n. 152/06.

Nel caso in cui gli interventi siano soggetti alla SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) l'Amministrazione Comunale potrà vietare l'inizio ovvero la prosecuzione dell'attività stessa,

qualora gli interventi appaiano, rispettivamente alla data di presentazione della SCIA o successivamente, decorso il termine di 60 gg dalla segnalazione, incompatibili con gli interventi di messa in sicurezza, di bonifica e di ripristino ambientale del sito o comunque tale da provocare o aggravare la situazione di superamento o di pericolo concreto ed attuale di superamento delle concentrazione soglia di contaminazione di cui al D.Lgs. n. 152/06.

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

ARTICOLO 5 – ASSERVIMENTO DELL'AREA

Il Soggetto attuatore si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo ad asservire in perpetuo all'uso pubblico le aree destinate a parcheggio, verde di corredo stradale e viabilità così come individuate nel presente articolo e nelle tavole di progetto, di cui al precedente art. 2 ed in particolare:

- parcheggi	64,00 mq
- verde di corredo stradale	62,00 mq
- viabilità	<u>64,00 mq</u>

Totale area da asservire in perpetuo all'uso pubblico 190,00 mq

La suddetta area da asservire all'uso pubblico dovrà essere frazionata conformemente al progetto inerente il permesso di costruire e dovrà essere asservita prima dell'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere stesse, pertanto non potrà essere presentata comunicazione d'inizio lavori in assenza di tale obbligazione.

Nell'atto notarile di asservimento all'uso pubblico l'immobile dovrà essere individuato e descritto con il corrispondente dato catastale e con il catastino di frazionamento che andrà allegato all'atto medesimo.

Le parti concordano che l'area di proprietà comunale prospiciente la via F.lli Patracchini di complessivi 66 mq. è da intendersi concessa in detenzione al soggetto attuatore per il tempo necessario per la realizzazione della banchina stradale, a far data dall'inizio dei lavori senza necessità di redigere ulteriori atti, attribuendo ad esso tutte le responsabilità in ordine alla sicurezza per cose o persone che dovessero accedere all'area, nonché gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'opera realizzata, fino al termine della stessa concessione. Il soggetto attuatore sarà pertanto tenuto ad assicurare con massimali adeguati l'immobile concesso per le responsabilità civili verso terzi. Le parti convengono che la concessione in detenzione, cesserà al momento del certificato di conformità edilizia e agibilità ai sensi del vigente RUE; l'opera inerente la realizzazione della banchina stradale su via F.lli Patracchini accederà direttamente in piena ed esclusiva proprietà al Comune, ai sensi dell'art. 934 del Codice Civile.

Le parti stabiliscono che la manutenzione ordinaria, straordinaria e la gestione delle opere realizzate sull'area oggetto di asservimento all'uso pubblico (parcheggio pubblico, viabilità e verde di corredo stradale), resterà in capo del soggetto attuatore secondo quanto disciplinato al successivo art. 8.

ARTICOLO 6 - MODALITA' DI ATTUAZIONE

Il Soggetto attuatore si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, ad iniziare i lavori per la realizzazione delle dotazioni territoriali, di cui al precedente art. 2, in considerazione della previsione di un unico stralcio funzionale, entro un anno dal rilascio del relativo permesso di costruire ed ultimati entro tre anni dalla data di inizio lavori.

La data di inizio dei lavori di realizzazione delle dotazioni territoriali deve essere comunicata dal Soggetto attuatore allo Sportello Unico Edilizia - SUE, per le verifiche di competenza (DURC, norme antimafia, ecc.).

I tempi e le modalità di attuazione delle opere inerenti le dotazioni territoriali, dovranno essere coordinati con quello dell'intervento edilizio. A tal fine, non potrà essere rilasciato il permesso di

costruire relativo all'intervento edilizio prima del rilascio del permesso di costruire per le dotazioni territoriali, oggetto del presente accordo.

Il termine di inizio e quello di ultimazione dei lavori potranno essere prorogati, ai sensi di legge.

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. Ferme restando le procedure previste dall'art. 22 L.R. n. 15/2013 e successive modifiche ed integrazioni per l'abilitazione delle varianti in corso d'opera, lo stesso soggetto attuatore si impegna per sé e per i suoi aventi causa a non apportare alcuna variante al permesso di costruire senza averne ottenuto la preventiva espressa approvazione in linea tecnica da parte dei competenti uffici comunali.

Il soggetto attuatore assume per sé e per i suoi aventi causa ogni responsabilità per danni a persone o cose derivanti eventualmente da fatto proprio, dei dipendenti e delle imprese appaltatrici e subappaltatrici e dei loro dipendenti, nella esecuzione dei lavori, tenendo perciò indenne il Comune da qualsiasi onere o spesa, presente o futura, da chiunque avanzata, in dipendenza diretta o indiretta della realizzazione delle opere stesse.

Il soggetto attuatore o i suoi aventi causa 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 – DOCUMENTAZIONE ANTIMAFIA AI SENSI D.LGS. 159/2011

Il soggetto attuatore si obbliga, per se e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ad inserire nei contratti con le imprese esecutrici delle dotazioni territoriali, di cui al presente accordo, una clausola risolutiva espressa in presenza di documentazione antimafia interdittiva. Tale clausola deve essere estesa anche ai subcontratti stipulati dall'esecutore dei lavori, per le opere, i servizi e le forniture. In presenza di documentazione interdittiva relativa all'impresa esecutrice e/o al subcontrattista, saranno applicate le disposizioni normative vigenti in materia e adottati i conseguenti provvedimenti (sospensione dei lavori, allontanamento dal cantiere, chiusura del cantiere, rescissione/recesso dal contratto).

ARTICOLO 8 - COLLAUDO

I tecnici del Comune avranno potestà di accedere in qualunque momento al cantiere, al fine di verificare lo stato di avanzamento e la qualità delle opere. 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 o dei suoi aventi causa trasmettere al Comune di Ferrara - Sportello unico Edilizia, la comunicazione di fine dei lavori e la domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità e relativi allegati ai sensi del vigente RUE. I collaudi statici e funzionali e amministrativo se dovuto, compreso quello relativo alla rete infrastrutturale delle fognature acque chiare, sono effettuati anche in corso d'opera, a cura e spese del soggetto attuatore ove dovuti ai sensi delle norme vigenti. In particolare, il collaudo funzionale della rete di fognature acque chiare dovrà essere effettuato in contraddittorio con la relativa azienda di gestione.

Nel caso in cui le opere siano motivatamente ritenute non accettabili, il responsabile del procedimento fissa al soggetto attuatore o ai suoi aventi causa un congruo termine, comunque non superiore a mesi 12, per l'adeguamento delle opere al progetto. Trascorso inutilmente il termine fissato, il responsabile del procedimento avvia l'iter procedurale per l'esecuzione dei lavori in via sostitutiva, trattenendo la cauzione versata.

Con il provvedimento di rilascio del Certificato di Conformità edilizia ed agibilità verrà svincolata la garanzia fideiussoria e la manutenzione delle opere rimarrà posta a carico del Soggetto attuatore, nonché tutte le responsabilità in ordine alla sicurezza degli utenti.

Nel caso in cui le opere inerenti le dotazioni territoriali non siano state completate, la domanda di Conformità inerente l'intervento edilizio dovrà essere accompagnata da un Certificato, asseverato dal Direttore dei lavori, che attesti l'esistenza e la funzionalità delle opere sufficienti a garantire le

condizioni di agibilità e di sicurezza e la loro conformità agli elaborati approvati ai sensi dell'art. 46 del RUE vigente.

Qualora dette opere non vengano ultimate entro il termine stabilito dal relativo permesso di costruire, salvo proroghe ai sensi di legge, il Comune si riserva la facoltà di procedere con l'escussione della garanzia di cui al successivo art.9.

ARTICOLO 9 – GARANZIE

Il soggetto attuatore a garanzia della perfetta esecuzione delle dotazioni territoriali, costituirà a favore del Comune di Ferrara, prima del rilascio del permesso di costruire per le dotazioni territoriali una fidejussione (bancaria o assicurativa e, in quest'ultimo caso, con primaria compagnia) per un importo di € 19.227,04 (diciannovemiladuecentoventisette/04), pari al 70% del costo presunto delle opere medesime come quantificato dagli Enti e Servizi competenti quantificato in € 27.467,20 (ventisettemilaquattrocentosessantasette/20). Resta inteso che in caso di inosservanza degli obblighi di esecuzione delle opere e dei tempi di realizzazione stabiliti nella presente atto e nel relativo permesso di costruire il Comune ha facoltà di escutere la garanzia di cui al presente articolo, attingendo da tale somma anche le spese di progettazione, direzione lavori e collaudo delle stesse e degli altri oneri accessori, necessarie per l'esecuzione delle opere stesse, in via sostitutiva.

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

La fidejussione potrà essere, previo collaudo delle parti eseguite ed espresso consenso del Comune, ridotta proporzionalmente ed in relazione al progressivo compimento delle 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 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 10 – INADEMPIENZE DEI SOGGETTI ATTUATORI – PENALI - CONSEGUENZE

Nei casi di inottemperanza alle obbligazioni nascenti dal presente accordo, senza giustificato motivo, oltre a quanto già previsto all'art. 9 e salva la risarcibilità di ogni maggior danno, il soggetto attuatore sarà in ogni caso assoggettato al pagamento delle seguenti penali, come sotto articolate e con particolare riferimento agli inadempimenti di seguito specificati:

- mancato rispetto della tempistica prevista per l'ultimazione dei lavori ai sensi dell'art. 6 (fatta salva la possibilità di proroga ai sensi di legge a seguito di comunicazione motivata, come prevista dallo stesso articolo);
- mancato adeguamento, ai sensi e con le modalità del precedente art. 8, e conseguente "non collaudabilità" delle opere.

Le penali sono computate e articolate come di seguito:

- € 100,00 (cento) per ogni giorno di ritardo nell'ultimazione delle opere e comunque fino a un massimo del 5% (cinque percento) del valore complessivo delle stesse;
- 20% (venti percento) del valore complessivo delle opere dichiarate "non collaudabili".

L'applicazione delle penali di cui al presente articolo sarà preceduta da apposita diffida ad adempiere entro un congruo termine.

Le suddette penali, ai sensi dell'art. 1382 del Codice Civile, saranno applicate previa determinazione del Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale.

ARTICOLO 11 – EFFICACIA ACCORDO

Le parti concordano che l'efficacia del presente accordo è di anni 5 (cinque) a far data dalla sua sottoscrizione.

ARTICOLO 12 - SPESE

Ogni spesa relativa al presente atto ed ogni altra incombenza fiscale, se ed in quanto dovuta, sono a totale carico del Soggetto Attuatore o loro aventi causa.

ARTICOLO 13 - RIFERIMENTI NORMATIVI

Per quanto non espressamente previsto nel presente Accordo, 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 PSC, del RUE e del POC approvato del Comune di Ferrara.

ARTICOLO 14 - DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non espressamente previsto dal presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 11, L. n. 241/1990, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice civile in materia di obbligazioni e di contratti.

Il presente accordo sottoscritto e autenticato nelle forme di legge, sarà soggetto a registrazione e a trascrizione a cura e spese del Soggetto Attuatore o suoi aventi causa.

Per tutte le controversie relative al presente accordo, sarà competente in via esclusiva il Giudice Amministrativo.

Le parti autorizzano il Direttore dell'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Ferrara a trascrivere il presente accordo affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte con sollievo dello stesso Direttore da ogni responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 15 - PROTEZIONE DATI PERSONALI

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

Per il COMUNE DI FERRARA _____

Per il SOGGETTO ATTUATORE _____