

OGGETTO: APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA IN ATTUAZIONE ALLA SCHEDA POC "7ANS-04 – NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE IN LOCALITÀ PONTE TRAVAGLI VIA PIOPPA", PRESENTATO DALLA SOC. PAROFIN. S.R.L. E DALLA SIG.RA CATERINA ZANELLA, PROCURATRICE DELLA SIG.RA MIMA MARCHETTI.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

che in data 08/07/2013, è stato sottoscritto tra la Sig.ra Caterina Zanella, in qualità di procuratore generale della Sig.ra Mima Marchetti, promittente acquirente dell'area censita al NCT di Ferrara foglio 139 mapp. 12/parte, 530, 531, e comproprietaria pro-indiviso del 50% degli immobili censiti al NCEU di Ferrara foglio 162 map. 10, e il Comune un Accordo preliminare ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e smi ai fini dell'inserimento di tali immobili, siti in località Ponte Travagli Via Pioppa, e nell'area del sottomura, nel 1° POC, allora in corso di formazione;

che in ottemperanza all'art. 3 del citato accordo preliminare, con delibera C.C. PG 82532 del 28/10/2013, il Comune ha adottato il 1° POC, comprensivo del comparto "7ANS-04 – nuovo insediamento residenziale in località Ponte Travagli Via Pioppa";

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

che l'art. 4 del citato accordo preliminare prevede che successivamente all'adozione del POC, all'espressione dei pareri, degli atti di assenso e delle riserve da parte delle amministrazioni competenti e alla formulazione delle osservazioni da parte degli interessati e prima della definitiva approvazione del POC, venga sottoscritto, fra le parti, un accordo ai sensi dell'art. 11 L. 241/90, disciplinante l'attuazione del comparto, ai fini dell'inserimento del comparto in oggetto nel POC che verrà sottoposto al Consiglio Comunale per la definitiva approvazione;

che in data 26/03/2014 tra il Comune di Ferrara e la sig.ra Mima Marchetti rappresentata a mezzo procura generale dalla figlia sig.ra Caterina Zanella, è stato stipulato l'accordo art. 11 L. 241/90 relativo al comparto "nuovo insediamento residenziale in Ponte Travagli, Via Pioppa" in sostituzione dell'accordo preliminare ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e smi;

che in data 07/04/2014 con delibera del C.C. PG. 20451/14 è stato approvato il Piano Operativo Comunale, nonché l'elaborato 4 - schede di comparto, comprensivo della scheda "7ANS-04 località Ponte Travagli, via Pioppa";

che gli obiettivi della scheda di comparto 07 ANS-04 prevedono, oltre alla realizzazione del nuovo insediamento residenziale in località Ponte Travagli attuabile con Piano Urbanistico attuativo (PUA), la cessione, ad integrazione del parco urbano del vallo delle Mura cittadine, della comproprietà pro-indiviso del 50%, dell'immobile e delle aree di pertinenza siti in via Quartieri e individuati catastalmente al F. 162, map. 10;

che l'art. 2 dell'Accordo art. 11 L. 241/90 prevede tra gli impegni del Soggetto Attuatore la cessione gratuita al Comune di Ferrara - entro mesi sei dalla stipula della convenzione di PUA e comunque prima del rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione da realizzare nell'area di via Pioppa - della comproprietà pro-indiviso del 50% degli immobili siti in via Quartieri di cui sopra, di consistenza complessiva di 2.788 mc. e Superficie territoriale 1.640 mq. liberi da ipoteche, pesi, vincoli e servitù comunque pregiudizievoli per il Comune di Ferrara. Entro lo stesso termine deve essere corrisposto il versamento al Comune di Ferrara della somma di 50.000,00 €, a titolo di contributo per la realizzazione delle opere pubbliche di interesse generale che saranno previste dal POC;

che è stata emessa polizza fideiussoria N. 253369144 in data 07/10/2015 e appendice n. 610369151 in data 16/07/2015, da Allianz Spa, stipulata dalla sig.ra Marchetti Mima a favore del Comune di Ferrara, per la somma di 50.000,00 €, a garanzia del contributo per la realizzazione delle opere pubbliche di interesse generale che saranno previste dal POC, ai sensi dell'art. 2 comma 3 lettera C dell'Accordo art. 11;

che in data 07/10/2015 è stata presentata dalla sig.ra Caterina Zanella, in qualità di procuratrice della sig.ra Mima Marchetti, comproprietaria pro-indiviso del 50% degli immobili catastalmente individuati al NCEU di Ferrara Fg. 162 Map. 10, e altresì in qualità di legale rappresentante della Soc. Parofin. srl con sede a Milano Via Mascagni n. 1 P. IVA 04165480379, proprietaria dell'area censita al CT di Ferrara al Fg. 139 mapp. 530, 531 e 12/parte; istanza PG. 101693/15 per l'approvazione del PUA di iniziativa privata località Ponte Travagli, via Pioppa, in attuazione alla scheda di POC 07ANS-04, per la realizzazione di un intervento residenziale;

che il PSC approvato include l'area di via Pioppa nel modo seguente:

Sistemi: Sistema insediativo dell'abitare art. 12 subsistema insediamenti prima corona art. 12.4

Sistema ambientale e delle dotazioni collettive art. 10 subsistema aree agricole del forese art. 10.2;

Ambiti: 7 AUC 7 ANS ambiti per nuovi insediamenti di Malborghetto B, Pontegradella, Focomorto, Boara / parte 25 AVP ambito ad alta vocazione produttiva agricola

Trasformazioni: PSC - Nuovi tessuti residenziali,

Tutela storico culturale: Unità di paesaggio: U.P. delle Masserie;

Classi dei suoli: Classe 4.A Aree ex agricole - aree di riqualificazione o nuova urbanizzazione residenziale o terziaria e per realizzazione servizi

Classificazione Acustica: UTO D.P.R. 477/95 Classe III di progetto;

Vincoli Idraulici: Aree a rischio allagamento;

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

Destinazione d'uso: Aree soggette a POC

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

Regole per la trasformazione: Aree a rischio allagamento

Classificazione Acustica: stato di progetto - classe 1

che il PSC approvato include l'area del parco urbano del vallo delle Mura (via Quartieri) nel modo seguente:

Sistemi: Sistema ambientale e delle dotazioni collettive art. 10 subsistema città verde art. 10.6;

Ambiti: 1 ACS Centri storici - Centro Storico Ferrara;

Trasformazioni: PSC-Parchi urbani

Tutela storico culturale: Perimetro centro storico, Dossi e rilevati, Aree di interesse storico, Aree del centro storico a medio potenziale archeologico, 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

Vincoli Idraulici: Paleoalvei;

che il RUE approvato classifica l'area del parco urbano del vallo delle Mura (via Quartieri) nel modo seguente:

Destinazione d'uso: NST nuclei storici - nta art. 105-1.1

Beni culturali e ambientali: Terr.urbanizzato/urbanizzabile, aree del centro storico a medio potenziale archeologico, Centro Storico di Ferrara, Rispetto percorsi panoramici, Sito Unesco, dossi fluviali;

Regole per la trasformazione: Paleoalvei,

Classificazione Acustica: stato di progetto - classe 1

Vincoli espropriativi 1POC: Integrazione parco vallo mura.

che in data 29/10/2015 la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio esaminati gli

elaborati del PUA lo rinviava a successiva valutazione esprimendo il seguente parere: *“la Commissione rileva che la soluzione proposta di una viabilità interna in parte pubblica ed in parte privata non è soddisfacente. Ritiene invece preferibile che la viabilità sia o interamente pubblica, con possibilità di collegamento organico alla viabilità esistente nella lottizzazione limitrofa, o interamente privata, per evitare accessi di fatto privi di sbocchi inadeguati. Si rileva in ogni caso che la strada non prevede spazi di manovra adeguati per eventuali inversioni di marcia.”*

che in data 30/10/2015, si è tenuta la Conferenza dei Servizi Preliminare nella quale, condiviso il parere della CQAP e preso atto di altre problematiche e richieste di integrazioni dei vari Enti/Servizi e del parere contrario del Servizio Mobilità relativamente al progetto della viabilità, si è disposta la sospensione dei lavori; con nota del 04/11/2015, PG/2015/0115181 del 06/11/2015 detta sospensione è stata comunicata alle proprietà, concedendo 30 gg dal ricevimento della stessa per perfezionare il progetto in particolare per quanto attiene alla viabilità di accesso e di distribuzione alla nuova lottizzazione;

che la Società Parofin srl in data 01/12/2015 ha presentato richiesta di proroga di gg. 90 (acquisita al PG/2015/125249) per la presentazione delle integrazioni/modifiche relative all'istanza di cui all'oggetto; proroga poi concessa fino al 07/03/2016;

che in data 04/12/2015 presso l'UO PUA si è tenuto un *tavolo tecnico* alla presenza dei progettisti incaricati, del Servizio Mobilità e Traffico e dell'UO PUA per risolvere il tema della viabilità di accesso e di distribuzione alla nuova lottizzazione, particolarmente problematico. In data 15/12/2015 è stato effettuato un sopralluogo in loco per valutare la visibilità in corrispondenza del raccordo *diretto* tra l'area oggetto d'intervento e la via Pioppa. A seguito di detto sopralluogo in data 21/12/2015 si è tenuto un ulteriore *tavolo tecnico*, presente anche il Servizio Ufficio di Piano durante il quale è stata valutata la possibilità di accedere al nuovo comparto attraverso la lottizzazione limitrofa posta a nord-est del perimetro di intervento piuttosto che direttamente dalla via Pioppa, tale indicazione/possibilità è stata comunicata ai tecnici incaricati in data 07/01/2016;

che in data 07/03/2016 i richiedenti hanno presentato gli elaborati modificati/integrati come da nota del 06/11/2015, PG/2015/0115181 recependo le richieste della CQAP e le modifiche proposte in sede dei suddetti tavoli tecnici. La nuova soluzione progettuale, fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici e gli obiettivi contenuti nella scheda POC 7ANS – 04, prevede anche la realizzazione di opere fuori comparto su aree di proprietà del Comune di Ferrara;

che il presente PUA, nel rispetto della scheda POC “7ANS-04 – nuovo insediamento a destinazione residenziale in località Ponte Travagli, via Pioppa” prevede la realizzazione di un insediamento residenziale a completamento del tessuto urbano esistente, confinante a nord con la lottizzazione di via Mongardi, a ovest con la via Pioppa, a est e a sud con area agricola; ha una ST di 8.153 mq di cui 1.640 mq. in via Quartieri (comproprietà pro-indiviso del 50% degli immobili catastalmente individuati al NCEU di Ferrara Fg. 162 Map. 10); una SF di 4.408 mq suddivisa in sette lotti, destinati alla realizzazione di edifici residenziali per un massimo di 10 alloggi con una SU complessiva di 965 mq. oltre a 1.492 mq di verde pubblico. L'accessibilità dalla via Pioppa è garantita, attraverso il prolungamento dell'esistente via Mongardi, da una viabilità privata ad uso pubblico di complessivi 388 mq; in area di proprietà pubblica fuori dal comparto è inoltre previsto un parcheggio pubblico di 230 mq. in continuità con gli stalli già presenti sulla stessa via e un'area destinata alla RSU; la vasca di laminazione per le acque meteoriche di 512 mq., da realizzarsi al limite est dell'area di intervento rimarrà di proprietà privata;

che gli elaborati consegnati in data 07/03/2016 sono stati sottoposti a nuovo esame della Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio (CQAP) nella seduta del 07/04/2016 la quale ha espresso parere: *“Favorevole”*;

che in data 15/04/2016, si è tenuta la Conferenza dei Servizi Definitiva – prima seduta, per

l'istruttoria dell'istanza in oggetto, durante la quale, si dava atto che la nuova soluzione progettuale, compatibile con le previsioni di POC, risultava migliorativa dal punto di vista dell'accessibilità, ma al contempo venivano sollevate delle problematiche in merito al funzionamento della vasca di laminazione, e all'area RSU, pertanto non è stato possibile chiuderne i lavori ed è stata concordata la data del 29/04/2016 per la successiva seduta della Conferenza;

che in data 29/04/2016 i lavori della Conferenza dei Servizi – seconda seduta si sono chiusi con determinazione favorevole e si sono acquisiti i seguenti pareri:

ARPAE parere di congruità ambientale con prescrizioni del 20/04/2016 Pratica N. PGFE/2016/7121 e allegato parere sul clima acustico Pratica N. PGFE/2015/7121 del 20/04/2016, acquisiti al PG/2016/0045993 il 21/04/2016;

AUSL parere favorevole con condizioni, Prot. 23728 del 13/04/2016 acquisito al PG 50158 in data 03/05/2016;

Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara, parere favorevole con condizioni Prot. 5870 del 15/05/2016;

Hera parere favorevole con prescrizioni Prot. 47647 del 14/04/2016;

ENEL parere favorevole acquisito al PG. 42142 del 13/04/2016;

Servizio Ufficio di Piano parere favorevole con condizioni nota del 26/04/2016;

Servizio Ambiente parere favorevole con prescrizioni nota del 27/04/2016 NP 1505/2016;

Servizio Mobilità parere favorevole con prescrizioni nota del 07/04/2016 NP 1267/16 e nota del 27/04/2016 N.P. 1510/16;

Servizio Infrastrutture nota del 15/04/2016;

Ufficio Illuminazione Pubblica parere favorevole con prescrizioni nota del 11/04/2016 NP 1286/16;

Ufficio Verde parere favorevole con prescrizioni nota del 15/04/2016 NP 1446/16;

U.O. Sicurezza e Protezione Civile parere favorevole nota del 15/03/2016 NP. 983/16 del 21/03/2016,

che ARPAE nell'ambito del proprio parere di congruità ambientale espresso con nota del 20/04/2016 PGFE/2016/7121 ha richiesto relativamente alla cabina di trasformazione elettrica che sia garantita la Distanza di Prima Approssimazione (DPA) nel rispetto dei limiti fissati dal DPCM 8 luglio 2003 e dal D. Min. Amb. 29/05/2008, in linea con quanto riportato all'art. 119.6 delle NTA del RUE;

che lo strumento urbanistico, corredato di tutti i relativi elaborati tecnici, urbanistici, è stato depositato in libera visione al pubblico presso il Servizio Pianificazione e Progettazione, U.O. Piani Urbanistici Attuativi – Progettazione e Gestione per 60 giorni consecutivi a partire dal 16/05/2016;

che il relativo avviso di deposito è stato pubblicato per 60 giorni nel sito informatico del Comune di Ferrara, dal 16/05/2016 al 14/07/2016;

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

che contemporaneamente al deposito, con nota del 23/05/2016 PG 58716 del 23/05/2016 è stata inviata alla Provincia di Ferrara al Settore Pianificazione Territoriale - PO Urbanistica copia della documentazione del PUA in oggetto per l'espressione del parere di competenza ai sensi dell'art. 35 comma 4, della L.R. 20/2000 e per il rilascio del parere preventivo di cui all'art. 5 L.R. 19/08;

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

che in data 20 maggio 2016, la RER - P.O. Protezione Civile Sicurezza del Territoriale e Attività Estrattive, in merito al rilascio del parere preventivo di cui all'art. 5 L.R.19/08 e valutazione del

rischio sismico, ha comunicato all'U.O. PUA che le relazioni geologiche, presenti all'interno dei piani urbanistici attuativi (PUA) in itinere, dovevano essere aggiornate in conformità a quanto previsto dalla Delibera N. 2193 della Giunta Regionale del 21/12/2015 ai sensi del punto 5 dell'allegato A: "recepimento degli studi di micro zonizzazione sismica negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica";

che con nota del 15/06/2016 PG 68309 del 16/06/2016, a seguito della consegna dell'integrazione della relazione geologica, copia della stessa è stata inviata alla RER - P.O. Protezione Civile Sicurezza del Territoriale e Attività Estrattive;

che la Provincia di Ferrara con atto monocratico del Dirigente responsabile della struttura denominata Settore Tecnico, infrastrutture, edilizia e mobilità n. 2165 del 03/08/2016 assunto al PG 88963 del 04/08/2016, ai sensi del comma 4° dell'art. 35 della LR 20/2000 e smi, ha determinato di non formulare riserve sugli aspetti strettamente urbanistici. Precisando che "(...) *Resta inteso che il Comune, nell'ambito delle proprie competenze, dovrà garantire che:*

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

che la Responsabile della P.O. Protezione Civile RER - Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile Servizio Area Reno e Po di Volano, con nota prot. prov.le n. 30548/2016 allegato B) ha formulato, nell'ambito dell'emanazione del suddetto atto monocratico, la proposta di parere positivo rammentando che "(...) *in fase di progettazione esecutiva dell'intervento, in considerazione di uno strato pressoché continuo superficiale riscontrato in entrambe le indagini, (..) con un indice del potenziale di liquefazione moderato, dovranno essere eseguite indagini in corrispondenza di tutte le strutture di progetto ed effettuate valutazioni geologico-geotecniche specifiche con particolare riferimento alla determinazione dei cedimenti post sismici (non verificati in questa fase per l'impossibilità di realizzare campioni all'interno dell'area), ai sensi della normativa vigente”.*

Considerato:

che relativamente alle osservazioni formulate dalla Provincia di Ferrara con atto monocratico del Dirigente responsabile della struttura denominata Settore Tecnico, infrastrutture, edilizia e mobilità n. 2165 del 03/08/2016 assunto al PG 88963/2016 del 04/08/2016, ai sensi del comma 4° dell'art. 35 della LR 20/2000 e smi, si ritiene di controdedurre accogliendo le indicazioni riportate nelle premesse e qui integralmente richiamate, relative alle successive fasi attuative;

che relativamente al parere espresso dalla Responsabile della P.O. Protezione Civile RER - Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile Servizio Area Reno e Po di Volano, con nota prot. prov.le n. 30548/2016 (allegato B) del suddetto atto) si ritiene di controdedurre accogliendo le raccomandazioni riportate nelle premesse e qui integralmente richiamate;

che relativamente al parere espresso da ARPAE PGFE/2015/7121 del 15/10/2015, si ritiene di controdedurre accogliendo le prescrizioni riportate nelle premesse, e qui integralmente richiamate,

che lo schema di convenzione all'uopo predisposto dall'U.O. PUA Progettazione e Gestione è stato inviato in data 8/11/2016 tramite posta elettronica alle proprietà ai fini della condivisione dei suoi contenuti; il relativo assenso definitivo a seguito di chiarimenti richiesti dalla proprietà è pervenuto tramite e-mail in data 22/12/2016;

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

che, ai fini dell'attuazione del PUA in questione, i soggetti attuatori dovranno presentare il progetto esecutivo delle dotazioni territoriali che, una volta ottenuti i pareri favorevoli degli uffici ed Enti competenti, saranno oggetto di specifico permesso, da rilasciarsi in conformità al presente piano, o di altri atti previsti da eventuali norme sopraggiunte;

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

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

VISTI:

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

VISTI gli atti;

VISTI: i verbali della conferenza definitiva prima seduta del 15/04/2016 e seconda seduta del 29/05/2016, e i pareri degli Enti, Aziende e Servizi competenti allegati al presente provvedimento a formarne parte integrante e sostanziale;

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

Con il voto favorevole di tutti i presenti;

DELIBERA

di recepire le osservazioni formulate dalla Provincia di Ferrara con atto monocratico del Dirigente responsabile della struttura denominata Settore Tecnico, infrastrutture, edilizia e mobilità n. 2165 del 03/08/2016 assunto al al PG 88963/2016 del del 04/08/2016 ai sensi del comma 4° dell'art. 35 della LR 20/2000 e smi, come controdedotto nel "*Considerato*" in parte narrativa e che qui si richiamano integralmente;

di recepire le prescrizioni contenute nel parere della Responsabile della P.O. Protezione Civile RER - Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile Servizio Area Reno e Po di Volano, con nota prot. prov.le n. n. 30548/2016 (allegato B) del suddetto atto) come controdedotto nel "*Considerato*" in parte narrativa e che qui si richiamano integralmente;

di recepire le prescrizioni espresse da ARPAE nell'ambito del proprio parere di congruità ambientale espresse con nota PGFE/2015/7121 del 15/10/2015, come controdedotto nel "*Considerato*" in parte narrativa e che qui si richiamano integralmente;

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

Elaborati grafici:

- Tav. 1 strumenti urbanistici stralci;
- Tav. 2 documentazione catastale;
- Tav. 3 Stato di fatto: rilievo planialtimetrico area del comparto in attuazione
- Tav. 4 documentazione fotografica
- Tav. 5 progetto: schema planivolumetrico;
- Tav. 6 progetto: planimetria con indicazione degli elementi prescrittivi
- Tav. 7 progetto: planimetria con individuazione delle aree da cedere
- Tav. 8 progetto: schemi delle opere di urbanizzazione strade parcheggi verifiche ex L.13/1989
- Tav. 09a progetto: opere di urbanizzazione fognature bianche
- Tav. 09b progetto: opere di urbanizzazione laminazione
- Tav. 10 progetto: opere di urbanizzazione fognature nere
- Tav. 11 progetto: opere di urbanizzazione illuminazione pubblica
- Tav. 12 progetto: opere di urbanizzazione rete acqua e gas
- Tav. 13 progetto: opere di urbanizzazione rete elettrica e telefonica
- Tav. 14 schema delle opere di urbanizzazione verde pubblico-privato
- Tav. 16 progetto: rendering e foto simulazioni
- Tav. 17 profili e sezioni stradali
- Relazione illustrativa
- R – ILL relazione tecnica opere di urbanizzazione
- R – OO.UU. relazione sulle opere di urbanizzazione
- RG relazione geologica
- RG_INT relazione geologica integrativa ai sensi del DGR 2193/2015
- NTA norme tecniche di attuazione
- IDR relazione idraulica e vasca di laminazione
- DOIMA relazione sul clima acustico

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

ARTICOLO 1 - IMPEGNI DEI SOGGETTI ATTUATORI

I soggetti attuatori si obbligano per loro e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo verso il Comune di Ferrara, a realizzare il PUA di iniziativa privata in attuazione alla scheda POC 7ANS-02 Ponte Travagli - Via Pioppa (di seguito il "PUA") al fine di attuare un intervento edilizio a destinazione prevalentemente residenziale sull'area, della superficie catastale di mq contraddistinta al N.C.E.U del Comune di Ferrara al foglio 139 mappale 530, mappale 531 parte, mappale 12/parte sita in Via Pioppa di proprietà della Soc. Parofin srl e sugli immobili in via Quartieri contraddistinta al N.C.E.U del Comune di Ferrara al foglio 162 mappale 10, comproprietà pro-indiviso del 50% della sig.ra Mima Marchetti e confinante:

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

oltre che, a realizzare il prolungamento della via Lucio Mongardi, i parcheggi pubblici e la piazzola RSU su aree di proprietà pubblica contraddistinte al N.C.E.U del Comune di Ferrara al foglio 139 mapp. 655, 647 e 645/parte (di seguito le "opere fuori comparto").

ARTICOLO 2- PUA

Il PUA di iniziativa privata verrà realizzato sulla base, ed in piena ed esatta conformità, dei relativi

elaborati tecnici ed amministrativi approvati con delibera di Giunta Comunale P.G..... del....., elencati in seguito, si allegano alla presente convenzione perché ne facciano parte integrante e sostanziale ad ogni effetto:

Elaborati grafici:

- Tav. 1 strumenti urbanistici stralci;
- Tav. 2 documentazione catastale;
- Tav. 3 Stato di fatto: rilievo planialtimetrico area del comparto in attuazione
- Tav. 4 documentazione fotografica
- Tav. 5 progetto: schema planivolumetrico;
- Tav. 6 progetto: planimetria con indicazione degli elementi prescrittivi
- Tav. 7 progetto: planimetria con individuazione delle aree da cedere
- Tav. 8 progetto: schemi delle opere di urbanizzazione strade parcheggi verifiche ex L.13/1989
- Tav. 09a progetto: opere di urbanizzazione fognature bianche
- Tav. 09b progetto: opere di urbanizzazione laminazione
- Tav. 10 progetto: opere di urbanizzazione fognature nere
- Tav. 11 progetto: opere di urbanizzazione illuminazione pubblica
- Tav. 12 progetto: opere di urbanizzazione rete acqua e gas
- Tav. 13 progetto: opere di urbanizzazione rete elettrica e telefonica
- Tav. 14 schema delle opere di urbanizzazione verde pubblico-privato
- Tav. 14 schema delle opere di urbanizzazione verde pubblico-privato
- Tav. 16 progetto: rendering e foto simulazioni
- Tav. 17 profili e sezioni stradali
- R – ILL Relazione illustrativa
- R – OO.UU. relazione sulle opere di urbanizzazione
- RG relazione geologica
- RG_INT relazione geologica integrativa ai sensi del DGR 2193/2015
- NTA norme tecniche di attuazione
- IDR relazione idraulica e vasca di laminazione
- DOIMA relazione sul clima acustico

ARTICOLO 3 – DOTAZIONI TERRITORIALI

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

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

Verbali Conferenze dei Servizi del 15/04/2016 e del 29/05/2016;

ARPAE parere di congruità ambientale con prescrizioni del 20/04/2016 Pratica N. PGFE/2016/7121 e allegato parere sul clima acustico Pratica N. PGFE/2015/7121 del 20/04/2016, acquisiti al PG/2016/0045993 il 21/04/2016;

AUSL parere favorevole con condizioni, Prot. 23728 del 13/04/2016 acquisito al PG 50158 in data 03/05/2016;

Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara, parere favorevole con condizioni Prot. 5870 del 15/04/2016;

Hera parere favorevole con prescrizioni Prot. 47647 del 14/04/2016;

ENEL parere favorevole acquisito al PG. 42142 del 13/04/2016;

Servizio Ufficio di Piano parere favorevole con condizioni nota del 26/04/2016;

Servizio Ambiente parere favorevole con prescrizioni nota del 27/04/2016 NP 1505/2016;

Servizio Mobilità parere favorevole con prescrizioni nota del 07/04/2016 NP 1267/16 e nota del 27/04/2016 N.P. 1510/16;

Servizio Infrastrutture nota del 15/04/2016;

Ufficio Illuminazione Pubblica parere favorevole con prescrizioni nota del 11/04/2016 NP 1286/16;

Ufficio Verde parere favorevole con prescrizioni nota del 15/04/2016 NP 1446/16;

U.O. Sicurezza e Protezione Civile parere favorevole nota del 15/03/2016 NP. 983/16 del 21/03/2016,

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

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

- Norme disciplinanti il permesso per costruire del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio;
- Art.21 comma 2) punti 4) 5) 6) 8) 15) 26) eventualmente integrato del calcolo della fondazione stradale redatta da Geologo e/o Ingegnere geotecnico rispettosa della norma UNI CNR 10006/2002; e punto 39) opere di urbanizzazione dalla lettera a) alla f);
- Legge 13/89 e succ. mod. ed integrazione per abbattimento barriere architettoniche e relativi elaborati tecnici;
- Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 5/11/2001 – S.O. della G.U. n. 3 del 04/01/2002;

Rispetto:

- dell'Art.25 D.Lgs. 285/92 Codice della Strada e Art.66 comma 3 del D.P.R.495/92 Regolamento di esecuzione e attuazione del C.d.S., per servizi interrati, anche gli elaborati tecnici da sottoporre alle aziende dovranno essere redatti nel rispetto di quanto sopra citato;
- dell'Art.25 D.Lgs. 285/92 Codice della Strada e Art.68 del D.P.R.495/92 Regolamento di esecuzione e attuazione del C.d.S., per le piazzole RSU previste;
- dell'Art.42 del D.Lgs.285/92 e Art.179 del DPR 495/92, per gli attraversamenti pedonali rialzati, eventualmente previsti dal Servizio Mobilità e Traffico;
- Norma CEI 64-7, sez. 6;

ed eventuali sopraggiunte disposizioni legislative.

Il computo metrico estimativo (comprensivo dei lavori inerenti alla vasca di laminazione ed alle opere fuori comparto), dal quale desumere il costo presunto delle opere per la costituzione della garanzia a favore del Comune di Ferrara di cui al successivo art. 10, da presentarsi in sede di richiesta di "Permesso di costruire" per le dotazioni territoriali, dovrà essere redatto con prezzi in uso presso il Settore Opere Pubbliche - e/o in alternativa da computo metrico estimativo, corredato da elenco prezzi unitari ed analisi dei prezzi.

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

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

Le opere dovranno essere eseguite nel rispetto delle norme tecniche vigenti al momento del rilascio del Permesso di costruire. Qualora le dotazioni territoriali (compresa la vasca di laminazione) e le opere fuori comparto non fossero completate entro i termini di validità del suddetto Permesso, le opere dovranno essere conformi alla normativa tecnica vigente al momento del collaudo. In tale sede gli Uffici richiederanno l'adeguamento delle opere alle eventuali norme sopravvenute nel frattempo.

I soggetti attuatori, con la sottoscrizione della presente convenzione, si obbligano a concedere senza necessità di redigere ulteriori atti, per loro e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, alle lottizzazioni e/o interventi edilizi che andranno a realizzarsi nelle aree limitrofe, l'accesso, l'allacciamento e l'eventuale adeguamento alle infrastrutture e alle reti di proprietà realizzate e/o in fase di realizzazione a cura e spese degli stessi, qualora abilitati dal Comune. I soggetti attuari si obbligano altresì alla costituzione delle necessarie servitù al fine di rendere possibile la manutenzione della vasca di laminazione.

Ai sensi dell'Accordo POC ex art. 11 L. 241/90, sottoscritto in data 26 marzo 2014, le parti convengono che il permesso di costruire inerente alle opere di urbanizzazione da realizzarsi nell'area di via Pioppa non potrà essere rilasciato in assenza del perfezionamento delle obbligazioni di cui al successivo art. 5.

ARTICOLO 4 - CONTAMINAZIONE DEL SUOLO

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

Dall'esame della relazione geologica – geotecnica non vengono riportati nella prova stratigrafica elementi diversi da quelli inerenti alla normale composizione geomorfologica del suolo e dall'esame della Relazione Illustrativa di cui al precedente art. 2 non si evince la presenza sull'area di attività pregresse che rappresentino potenziali fonti di inquinamento.

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

Qualora si accerti l'assenza di qualsiasi contaminazione, si dovrà presentare un'apposita dichiarazione, conforme alla normativa in materia di autocertificazione, contenente l'attestazione di non aver rilevato situazioni indicative di contaminazione del sito ai sensi della Parte IV, Titolo V del D.Lgs n.152/06 e s.m.i..

Per "situazioni indicative di contaminazione del sito" 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 dall'insediamento residenziale del PUA.

Qualora dovesse essere riscontrata, durante la fase di esecuzione delle opere previste, di potenziali fonti di contaminazione come definite sopra, dovrà essere informata l'autorità competente così come previsto dalle disposizioni del D. Lgs. n. 152/06, Parte IV, Titolo V con la relativa documentazione tecnica richiesta.

In base a tali informazioni, si potrà successivamente prescrivere, anche su parere preventivo dell'ARPAE, una prima griglia di interventi di campionamento ed analisi per verificare se possa essere esclusa l'applicazione della parte IV, titolo V del D.Lgs. n. 152/06 e s.m.i.. In questo caso si dovranno campionare ed analizzare i terreni e le acque sotterranee ai fini della verifica del rispetto dei livelli delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) di cui al sopraccitato decreto.

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

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

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

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

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

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

La gestione delle terre e rocce da scavo dovrà avvenire nel rispetto delle normative vigenti. Inoltre ai sensi dell'art. 2 punto 3B) dell'Accordo ex art. 11 sottoscritto in data 26/03/2014 le parti danno atto che qualora venisse rilevata, negli immobili di via Quartieri di cui al precedente art. 1, la presenza di una contaminazione o di una potenziale contaminazione, come definite dal D. Lgs. n. 152/06 e smi, si applicherà l'art. 83 delle NTA del RUE vigente che qui si intende integralmente riportato e che i soggetti attuatori si obbligano, per loro e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, ad attuare senza eccezione alcuna.

ARTICOLO 5 – IMPEGNI ACCORDO POC – CESSIONE AREE E CONTRIBUTO

I soggetti attuatori si obbligano, per loro e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Ferrara entro mesi sei dalla data di stipula della presente convenzione e comunque prima del rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 3, la comproprietà pro-indiviso del 50% (intestata alla sig. Mima Marchetti) degli immobili censiti al NCEU di Ferrara foglio 162 map. 10 della consistenza di 1.640 mq. e mc. 2.788 come disciplinato dall'Accordo POC sottoscritto in data 26 marzo 2014, da destinarsi ad attrezzature collettive (parco urbano del vallo delle mura).

Entro lo stesso termine i soggetti attuatori si obbligano altresì per loro e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo ad effettuare il versamento al Comune di Ferrara della somma di 50.000,00 € a titolo di contributo per la realizzazione delle opere pubbliche di interesse generale che saranno previste dal POC. Per l'inosservanza di detto termine, il Comune avrà il diritto di richiedere ai fideiussori il pagamento, a proprio favore, dell'importo garantito con polizza N. 253369144 emessa in data 07/10/2015 e appendice n. 610369151 del 16 luglio 2015, da Allianz Spa, stipulata dalla sig.ra Marchetti Mima, a garanzia di detto contributo, ai sensi dell'art. 2 comma 3 lettera C dell'Accordo art. 11.

Le parti danno atto che gli eventuali ritardi degli obblighi di cui al presente articolo, ammessi fino ad ulteriori mesi 6, comportano l'applicazione delle penali di cui all'art. 5 dello stesso Accordo POC sottoscritto in data 26 marzo 2014.

ARTICOLO 6 – DOTAZIONI TERRITORIALI – CESSIONE GRATUITA AREE

I soggetti attuatori si obbligano per loro e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo a cedere gratuitamente al Comune di Ferrara le aree destinate alle dotazioni territoriali così come le opere individuate nelle tavole di progetto (comprese quelle da realizzarsi su area pubblica), di cui al precedente art. 2 e in particolare:

verde pubblico : 1.492 mq

Le aree oggetto di cessioni contemplate nel presente articolo, congiuntamente a quelle di proprietà pubblica, interessate dalle opere fuori comparto di cui al precedente art. 1 (268 mq di viabilità e 230 mq di parcheggi pubblici), saranno concesse in detenzione gratuita ai soggetti attuatori per il tempo strettamente necessario alla realizzazione delle opere stesse a far data dall'inizio dei lavori di cui al permesso di costruire, senza necessità di redigere ulteriori atti, attribuendo ai soggetti attuatori 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.

I soggetti attuatori saranno pertanto tenuti ad assicurare con massimali adeguati l'immobile

concesso per le responsabilità civili verso terzi. Le parti convengono che la concessione in detenzione, cesserà al momento del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità inerente alle dotazioni territoriali. Da tale data gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre che la relativa responsabilità si intenderanno pertanto a carico dell'Amministrazione medesima.

I soggetti attuatori si obbligano inoltre per loro e per i loro aventi causa a qualsiasi ad asservire all'uso pubblico le aree destinate all'urbanizzazione così come le opere individuate nelle tavole di progetto di cui all'art.2 e in particolare :

viabilità : 388 mq

assumendo a proprio carico l'onere, per quanto riguarda la manutenzione ordinaria, straordinaria e di gestione dell'immobile su cui verrà costituita servitù di uso pubblico.

Le suddette aree dovranno essere frazionate conformemente al relativo progetto inerente al permesso di costruire delle dotazioni territoriali e le cessioni e gli asservimenti contemplati nel presente articolo, inerenti alle dotazioni territoriali per la realizzazione del nuovo insediamento residenziale dovranno avvenire prima dell'inizio dei lavori delle opere stesse. Nell'atto pubblico di cessione e asservimento gli immobili dovranno risultare individuati e descritti con i corrispondenti dati catastali e con i catastini di frazionamento, conformemente al progetto inerente alle dotazioni territoriali, che andranno allegati agli atti medesimi. Le aree oggetto di cessione dovranno essere libere da vincoli, ipoteche, servitù (fatte salve eventuali servitù relative alle reti infrastrutturali), oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli, affitti e contratti di qualsiasi natura, nonché da pesi ed oneri di qualsiasi tipo e natura, apparenti e non apparenti. L'atto di cessione dovrà prevedere, tra l'altro, le modalità di concessione delle aree in detenzione gratuita come sopra definito. In assenza della cessione e asservimento, non potrà essere presentata comunicazione d'inizio lavori. Prima del rilascio del Permesso per la realizzazione delle dotazioni territoriali non sarà comunque possibile richiedere i titoli edilizi per la costruzione degli edifici previsti dal PUA.

ARTICOLO 7- DOTAZIONI TERRITORIALI – ATTUAZIONE

Il soggetto attuatore si obbliga per se e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo ad iniziare i lavori per la realizzazione delle opere inerenti alle dotazioni territoriali, compresa la vasca di laminazione, e le opere fuori comparto in un unico stralcio funzionale, i cui lavori dovranno iniziare entro un anno dal rilascio del permesso di costruire ed ultimati entro tre anni dalla data di inizio dei lavori del permesso stesso.

Qualora le opere inerenti alle dotazioni territoriali non vengano ultimate entro tale termine (tre anni dalla data di rilascio del Permesso), salvo proroga ai sensi di legge, i titoli abilitativi per la realizzazione degli edifici che verranno presentati/richiesti oltre tale termine, non avranno efficacia o non verranno rilasciati fino a collaudo avvenuto delle opere medesime.

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

Le dotazioni territoriali e le opere fuori comparto dell'intero Piano, dovranno comunque essere ultimate entro 10 (dieci) anni dalla stipula della presente convenzione.

I tempi e le modalità di attuazione delle dotazioni territoriali e delle opere fuori comparto, 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'avvenuta cessione delle aree per le dotazioni territoriali e dell'inizio dei lavori per la realizzazione delle dotazioni medesime e delle opere fuori comparto.

Il termine di inizio e quello di ultimazione dei lavori potranno essere prorogati, anteriormente alla scadenza, con comunicazione motivata da parte del soggetto attuatore. Alla comunicazione dovrà essere allegata la dichiarazione del progettista abilitato con cui assevera che a decorrere dalla data di inizio lavori non sono entrate in vigore contrastanti previsioni urbanistiche.

Qualora le opere non vengano ultimate entro il termine stabilito dal relativo permesso di costruire, salvo proroghe, il Comune si riserva la facoltà di procedere con l'escussione della garanzia di cui al successivo art.11. Tale condizione dovrà essere inserita negli atti di compravendita relativi ai lotti di intervento.

I soggetti attuatori si impegnano per loro e per i loro aventi causa a realizzare le dotazioni territoriali comprese le opere fuori comparto, in piena ed esatta conformità agli elaborati tecnici ed amministrativi di cui al precedente art. 2. Ferme restando le procedure previste dall'art. 22 L.R. n.

15/2013 e smi per l'abilitazione delle varianti in corso d'opera, i soggetti attuatori si impegnano a non apportare alcuna variante al permesso di costruire senza averne ottenuto la preventiva espressa approvazione in linea tecnica da parte dei competenti uffici comunali.

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

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

Il Comune non assume alcuna responsabilità per danni a persone e cose, che dovessero verificarsi sia nel corso dell'esecuzione delle opere che durante la concessione in detenzione e il soggetto attuatore terrà il Comune indenne da ogni onere relativo connesso ad eventuali pretese di terzi, salva l'ipotesi della presa in carico anticipata di cui all'art. 3.

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

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

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

ARTICOLO 8 - DOTAZIONI TERRITORIALI – COLLAUDI

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

A completamento delle opere, entro i termini previsti dal permesso di costruire per la realizzazione di tutte le dotazioni territoriali compresa la vasca di laminazione e le opere fuori comparto, sarà cura dei soggetti attuatori trasmettere al Comune di Ferrara - Sportello unico Edilizia, la comunicazione di fine dei lavori corredata dalla domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità e relativi allegati previsti dal vigente RUE, compresi i certificati dei collaudi funzionali e statici. I collaudi statici e funzionali, compresi quelli relativi alle opere stradali e alle reti infrastrutturali, sono effettuati a cura e spese dei soggetti attuatori, ove dovuti ai sensi delle norme vigenti. In particolare, i collaudi funzionali delle reti (di acquedotto, di fognatura, del gas e della pubblica illuminazione) dovranno essere effettuati in contraddittorio con la relativa azienda di gestione. Il collaudo amministrativo, ove dovuto ai sensi delle norme vigenti, viene effettuato a cura del Comune e a spese dei soggetti attuatori. Il suddetto collaudo sarà disposto anche in corso d'opera e sarà effettuato a cura e spese dei soggetti attuatori.

Il responsabile del procedimento acquisirà i pareri delle Aziende di gestione delle reti infrastrutturali e degli uffici comunali competenti e potrà richiedere, a carico dei I soggetti attuatori, saggi o verifiche sulle opere realizzate. Qualora le opere non fossero completate entro i termini previsti dal permesso di costruire, esse dovranno essere adeguate, a cura e spese dei soggetti attuatori, alle eventuali norme sopravvenute. Con il provvedimento di rilascio del Certificato di Conformità edilizia ed agibilità, le opere verranno prese in carico dal Comune, verranno svincolate le garanzie fideiussorie e la manutenzione delle stesse verrà posta a carico del Comune. Si provvederà altresì alla consegna delle reti infrastrutturali alle Aziende che ne curano la gestione. Nel caso in cui le opere siano motivatamente ritenute non accettabili, il responsabile del procedimento fissa ai soggetti attuatori un congruo termine, comunque non superiore a mesi 12, per l'adeguamento delle opere al progetto. Trascorso inutilmente il termine fissato, il responsabile del procedimento avvia l'iter procedurale per l'esecuzione dei lavori in via sostitutiva, incamerando la fideiussione posta a garanzia delle opere previste.

Nel caso in cui le opere inerenti alle dotazioni territoriali non siano state completate, la domanda

di Conformità relativa gli interventi edilizi del PUA dovrà essere accompagnata da un Certificato, asseverato dal Direttore dei lavori, che attesti l'esistenza e la funzionalità delle opere sufficienti a garantire le condizioni di agibilità e di sicurezza e la loro conformità agli elaborati approvati e in particolare delle reti infrastrutturali di acquedotto, fognatura, raccolta delle acque meteoriche, corrente elettrica, nonché delle pavimentazioni stradali, eccettuati i soli manti di usura, ai sensi dell'art. 46 del RUE vigente.

L'edificazione degli edifici potrà essere concessa anche prima della completa realizzazione delle dotazioni territoriali, fermo restando che i certificati di conformità edilizia ed agibilità degli stessi saranno rilasciati con le modalità di cui al successivo art. 10.

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

ARTICOLO 9 – DOTAZIONI TERRITORIALI – PRESA IN CARICO DA PARTE DEL COMUNE

Le dotazioni territoriali, realizzate, accederanno direttamente in piena ed esclusiva proprietà al Comune, senza necessità di ulteriori atti di trasferimento ai sensi dell'art. 934 del Codice Civile. Nel caso in cui dette opere non siano state completate, la domanda di Conformità inerente gli interventi edilizi, dovrà essere accompagnata da un Certificato, asseverato dal Direttore dei lavori, che attesti l'esistenza e la funzionalità delle opere sufficienti a garantire le condizioni di agibilità e di sicurezza e la loro conformità agli elaborati approvati ai sensi dell'art. 46 del RUE vigente.

ARTICOLO 10 – DOTAZIONI TERRITORIALI – GARANZIE

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

L'Amministrazione Comunale si obbliga a svincolare la predetta garanzia entro tre mesi dal collaudo favorevole di tutte le opere, di cui al precedente art. 9.

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

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

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

Per l'inosservanza degli obblighi di esecuzione delle opere e dei tempi di realizzazione stabiliti nella presente convenzione e nel relativo permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, il Comune avrà il diritto di eseguire - in via surrogatoria - le opere non eseguite o eseguite in modo difforme dalle prescrizioni del progetto definitivo ed avrà il diritto di richiedere al fideiussore il pagamento, a proprio favore, dell'importo garantito nei limiti della spesa necessaria per l'esecuzione delle opere di cui sopra, maggiorato delle spese di progettazione, direzione lavori e

collaudo delle stesse e degli altri oneri accessori. A tal fine e sin da ora, i soggetti attuatori autorizzano il Comune di Ferrara o l'impresa appaltatrice dei lavori ad immettersi nelle aree utili per l'esecuzione di tali opere.

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

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

ARTICOLO 11 - RISOLUZIONE

Per l'inosservanza delle obbligazioni derivanti dalla presente convenzione, si avrà risoluzione della stessa con l'adozione degli atti conseguenti salva la preventiva applicazione delle misure sanzionatorie previste dalla vigente normativa in materia di abusi edilizi.

ARTICOLO 12 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

In relazione ai disposti della Delibera Regionale n°849/98 e della Delibera Comunale n° 18498/98, gli Oneri di Urbanizzazione Secondaria sono calcolati secondo le tabelle parametriche di cui alle citate delibere, precisando che 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 il metro quadrato di superficie utile netta ai sensi del D.M. 801/77, nonché la dichiarazione delle superfici utili agli atti (Tav. 06 Progetto: Planimetria con indicazione degli elementi prescrittivi datata 20/05/2016), il computo relativo al 30% dell'importo totale degli Oneri di Urbanizzazione Secondaria, in ottemperanza alle disposizioni suddette, ammonta a **€ 15.624,37** così determinati:

Lotto n°1	SU Mq 112 x €/mq 53,97 x 30%= 1.813,40 €
Lotto n°2	SU Mq 202 x €/mq 53,97 x 30%= 3.270,59 €
Lotto n°3	SU Mq 112 x €/mq 53,97 x 30%= 1.813,40 €
Lotto n°4	SU Mq 112 x €/mq 53,97 x 30%= 1.813,40 €
Lotto n°5	SU Mq 202 x €/mq 53,97 x 30%= 3.270,59 €
Lotto n°6	SU Mq 112 x €/mq 53,97 x 30%= 1.813,40 €
<u>Lotto n°7</u>	<u>SU Mq 113 x €/mq 53,97 x 30%= 1.829,59 €</u>
Tot:	15.624,37 €

Al momento della richiesta dei relativi titoli abilitativi per gli edifici, saranno determinati gli importi totali dei contributi dovuti in funzione alla specifica destinazione d'uso ai quali verrà detratto l'importo del 30% pari a €15.624,37.

Le parti danno atto che la somma di **€ 15.624,37** 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.

ARTICOLO 13 - OBBLIGHI DEL SOGGETTO ACQUIRENTE

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

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

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

ARTICOLO 14 - CONTROVERSIE

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

ARTICOLO 15 – NORME GENERALI

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

ARTICOLO 16 – SPESE

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

ARTICOLO 17 – NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione, si fa esplicito riferimento alle norme di legge vigenti in materia ed in particolare alla legge n. 1150 del 17/8/1942 e successive modificazioni ed integrazioni, alla LR. 20 del 24/03/2000, alla LR n. 15/2013 e smi, nonché alle norme di attuazione del vigente RUE e POC.

ARTICOLO 18 - TRASCRIZIONE

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

ARTICOLO 19 - PROTEZIONE DATI PERSONALI

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

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

di introitare all'atto della stipula della convenzione l'importo complessivo di **15.624,37 €** per oneri di urbanizzazione secondaria, alla risorsa 4.05.1470 "Proventi da imprese delle concessioni edilizie - Trasformazione urbanistica del territorio e proventi delle sanzioni in materia - L. 10/1977" del Bilancio in cui avverrà l'introito;

di dare atto che i soggetti attuatori dovrà rendersi disponibile alla stipula della convenzione entro il termine di 6 mesi dall'esecutività del presente provvedimento, diversamente si intenderà decaduta l'approvazione del PUA stesso, senza ulteriori provvedimenti;

di dare atto che la sig. Mima Marchetti, in qualità di soggetto attuatore dovrà cedere gratuitamente al Comune di Ferrara entro mesi 6 dalla data di stipula della convenzione di cui al presente provvedimento e comunque prima del rilascio del Permesso di Costruire delle relative opere di urbanizzazione la comproprietà pro-indiviso del 50% degli immobili censiti al NCEU di Ferrara foglio 162 map. 10 della consistenza di 1.640 mq. e mc. 2.788 come disciplinato dall'Accordo POC sottoscritto in data 26/03/2014, da destinarsi ad attrezzature collettive (parco urbano del vallo delle mura). Detta cessione sarà oggetto di apposito e separato atto deliberativo;

di dare atto che entro lo stesso termine i soggetti attuatori o loro aventi causa dovranno effettuare il versamento al Comune di Ferrara della somma di 50.000,00 € a titolo di contributo per la realizzazione delle opere pubbliche di interesse generale ai sensi dell'art. 2 comma 3 lettera C dell'Accordo art. 11. Per l'inosservanza di detto termine, il Comune avrà il diritto di richiedere al fideiussore il pagamento, a proprio favore, dell'importo garantito con polizza N. 253369144 emessa in data 07/10/2015 e appendice n. 610369151 del 16/07/2015, da Allianz Spa, stipulata dalla sig.ra Marchetti Mima, a garanzia di detto contributo;

di dare atto che gli eventuali ritardi dei suddetti obblighi, ammessi fino ad ulteriori mesi 6, ai sensi dell'art. 2 comma 3 dell'Accordo art. 11 L. 241/90 (stipulato in data 26/03/2014 tra il Comune di Ferrara e la sig.ra Mima Marchetti rappresentata a mezzo procura generale dalla figlia sig.ra Caterina Zanella), comportano l'applicazione delle penali di cui all'art. 5 dello stesso Accordo;

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

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

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

IL SINDACO
TIZIANO TAGLIANI

IL SEGRETARIO GENERALE
ORNELLA CAVALLARI