

OGGETTO: APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA IN ATTUAZIONE ALLA SCHEDA POC "18ANS_05 – NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE IN CONA, VIA COMACCHIO".

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

che in data 23/05/2013, è stato sottoscritto, fra la Signora Franca Marzola e il Comune di Ferrara un accordo preliminare, ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i., ai fini dell'inserimento dell'immobile di proprietà della stessa, sito in località Cona, Via Comacchio, nel I° POC, allora in corso di formazione;

che in ottemperanza all'art. 3 del citato accordo preliminare, con delibera C.C. PG 82532 del 28/10/2013, il Comune ha adottato il I° POC, comprensivo del comparto "18ANS_05 – nuovo insediamento residenziale in Cona, Via Comacchio";

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 prevedeva 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, venisse 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 da sottoporsi al Consiglio Comunale per la definitiva approvazione;

che in data 24/03/2014 tra il Comune di Ferrara e l'avente titolo, Sig.ra Franca Marzola, è stato stipulato l'accordo art. 11 L. 241/90 relativo al comparto "nuovo insediamento residenziale in Cona, Via Comacchio" in sostituzione dell'accordo preliminare ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i.;

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 18ANS-05 località Cona, Via Comacchio;

che gli obiettivi della scheda di comparto 18ANS-03, prevedono un nuovo insediamento residenziale, attuabile con Piano Urbanistico attuativo (PUA);

che la sig.ra Franca Marzola, in data 07/04/2015 con quietanza n.3041, reversale n.2066 del 13/04/2015, ha versato a favore del Comune di Ferrara, un contributo per la realizzazione di opere pubbliche di interesse generale pari a € 65.000,00;

che in data 03/08/2016 è stata presentata, dalla sig.ra Franca Marzola residente a Ferrara Via Comacchio n. 534 C.F. MRZFNC31S57D548K, in qualità di proprietaria, istanza PG. 88368/16 PR. 2449/16 di approvazione del PUA di iniziativa privata, di cui alla scheda di POC "18ANS – 05" per la realizzazione di un insediamento prevalentemente residenziale in Via Comacchio a Cona, in area censita al CT di Ferrara al Foglio 237 mapp. 375/parte;

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

Territori: Urbanizzabile;

Rispetto aeroporto;

Diritti perequativi: 4.A Prima Corona mq/ha 1050;

Sistemi: Sistema insediativo dell'abitare art.12 subsistema insediamenti prima corona art. 12.4;
Nuovi tessuti residenziali;
Prima corona: Posizione Prima Corona;
Ambiti: 18 ANS ambiti per nuovi insediamenti;
Densità edilizia: Nuovi insediamenti Prima Corona mq/ha 1800;
Strutture insediative: Cocomaro C-F, Codrea, Cona, Quartesana;
Ambito paesaggio notevole;
Classi: Classe 4.A Aree ex agricole - aree di riqualificazione o nuova urbanizzazione residenziale o terziaria e per realizzazione servizi;
Rispetto strade panoramiche;
Area a ridotta soggiacenza della falda freatica;
Unità di paesaggio: U.P. delle terre vecchie;

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

Comparti di attuazione 1POC: Comparto n. 18ANS-05;
Fasce pertinenza esistenti: Limiti di immissione infrastruttura esistente – 65dB/55 dB;
Usi: Aree soggette a POC;
Rispetto percorsi panoramici;
Zona tampone del sito Unesco;
Area a ridotta soggiacenza;
Aeroporto di progetto;
Monetizzazione: Classe 4;
Classi acustiche: stato di progetto – classe 3;

che il presente PUA, nel rispetto della scheda POC “18ANS – 05 nuovo insediamento residenziale in Cona, Via Comacchio” interessa una ST di 4.910 mq, una SF di 2.909 mq suddivisa in 3 UMI, destinate alla realizzazione di edifici residenziali per un massimo di n. 11 alloggi e una SU di 858 mq. La viabilità di distribuzione ai lotti, di 679 mq., è garantita dalla realizzazione di un controviale alla via pubblica via Comacchio; sono realizzati parcheggi pubblici pari a 464 mq, 858 mq. di verde pubblico con funzione anche di laminazione per le acque meteoriche;

che la Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio riunita nella seduta del 01/09/2016 ha espresso parere: *“Favorevole alle seguenti condizioni: venga soppressa la premessa delle N.T.A. in quanto comporterebbe una indeterminazione del planivolumetrico tale da svuotarne i contenuti”*;

che in data 09/09/2016, presso l'U.O. Piani Urbanistici Attuativi, si è tenuta la Conferenza dei Servizi dove, valutati gli elaborati prodotti, sono state concordate le modifiche/richieste da produrre al fine di superare le problematiche riscontrate ed in data 26/09/2016 con nota PG.106662 del 27/09/2016 ne è stata formalizzata la richiesta;

che in data 07/11/2016, a seguito di proroga su istanza di parte, il progettista ha consegnato gli elaborati grafici di cui alla richiesta del 27/09/2016;

che in data 22/11/2016 è stata comunicata la prosecuzione dell'interruzione del procedimento risultando ancora carenti alcuni aspetti ritenuti determinanti per la valutazione del progetto;

in data 16/12/2016, in merito alla tutela storica, culturale e del paesaggio, è stato acquisito il parere della U.O. Piani Urbanistici complessi, Problematiche ambientali e Vigilanza che ha ritenuto l'intervento sostanzialmente compatibile con il contesto in cui sarà inserito;

che in data 19/12/2016 il progettista ha consegnato gli elaborati grafici di cui alle note del 27/09/2016 e del 22/11/2016;

che in data 13/01/2017, si è tenuta la Conferenza dei Servizi condizionandone la sospensione dei

lavori, con esito favorevole, all'adempimento delle verifiche richieste dal Servizio Ufficio di Piano e alla necessità di modificare alcuni elaborati come concordato dagli Enti/servizi competenti ARPA, AUSL, Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara, Servizio Ambiente, prima del relativo deposito, per quanto riguarda lo schema dello smaltimento delle acque meteoriche; nella stessa seduta e nei giorni precedenti si sono acquisiti i seguenti pareri:

Verbale Conferenza dei Servizi del 13/01/2017;

ARPAE parere di congruità ambientale con prescrizioni e allegato parere sul clima acustico con prescrizioni PG.3979 del 12/01/2017;

AUSL parere favorevole con condizioni PG. 99865 del 08/09/2016 e successiva nota del 12/01/2017 consegnata a mano in sede di conferenza servizi del 13/01/2017;

HERA spa parere favorevole condizionato PG.98918 del 06/09/2016 e e-mail del 19/01/2017;

Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara con parere favorevole con condizioni PG.3336 del 11/01/2017;

E-Distribuzione spa parere favorevole condizionato PG. 4168 del 13/01/2017;

Servizio Ambiente parere favorevole con condizioni NP.103 del 11/01/2017;

U.O. Protezione Civile e Sicurezza parere favorevole con nota del 10/08/2016 NP.2884 del 17/08/2016 e successiva nota del 22/12/2016 PG. 25 del 02/01/2017;

Servizio Ufficio di Piano parere favorevole con condizioni espresso in sede di Conferenza dei Servizi del 13/01/2017 come da relativo verbale;

Servizio Infrastrutture parere favorevole con e-mail del 11/01/2017;

Servizio Mobilità parere favorevole con prescrizioni NP. 123 del 12/01/2017;

Ufficio Illuminazione Pubblica parere favorevole con prescrizioni NP.129 del 12/01/2017;

Ufficio Verde parere favorevole con prescrizioni NP.135 del 16/01/2017;

Ufficio Benessere Ambientale parere favorevole con condizioni con nota del 09/09/2016;

che detta sospensione, decisa collegialmente nella stessa sede, è stata formalizzata al progettista e al soggetto attuatore in data 23/01/2017 con nota PG.8902;

che in data 22/02/2017 il progettista ha consegnato gli elaborati grafici con le modifiche e integrazioni di cui alle richieste con nota PG.8902/2017 tra cui le verifiche richieste dal Servizio Ufficio di Piano (tav. 0) in merito al rispetto degli allineamenti delle aree destinate alla cessione al Comune definiti con la scheda di POC;

che con la tav. 0 "Allineamenti definiti da scheda POC con rilievo esistente" si è *giustificato* il rispetto degli allineamenti anche tenendo conto della tolleranza derivante dal passaggio di scala dalla scheda POC (scala 1: 5000) al progetto urbanistico del PUA (scala 1: 500);

che l'U.O. Piani Urbanistici Attuativi ha preso atto di dette argomentazioni, a giustificazione del rispetto degli allineamenti, ritenendole accoglibili;

che in data 01/03/2017 con PG.24305 del 28/02/2017, al fine di valutare la nuova soluzione progettuale inerente il sistema di smaltimento delle acque meteoriche, è stata indetta una conferenza semplificata in modalità asincrona indicando come termine di conclusione il 15/03/2017; nell'ambito della stessa si sono acquisiti i seguenti pareri degli Enti/Servizi coinvolti:

ARPA parere favorevole PG.29693 del 14/03/2017;

AUSL parere favorevole PG.29482 del 14/03/2017;

Servizio Ambiente parere favorevole con condizioni NP.798 del 10/03/2017;

Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara con parere favorevole con condizioni PG.29089 del 13/03/2017;

che in data 16/03/2017 con PG.30601 è stata comunicata, a tutti gli Enti/Servizi di cui alla Conferenza dei Servizi del 13/01/2017, la definitiva chiusura dei lavori della conferenza a seguito dell'assolvimento, da parte della proprietà, delle richieste di integrazione/modifica espresse nella stessa seduta e del successivo parere favorevole degli Enti/Servizi titolati ad esprimersi;

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 16/03/2017 al 14/05/2017;

che il relativo avviso di deposito è stato pubblicato per 60 giorni nel sito informatico del Comune di Ferrara, dal 16/03/2017 al 14/05/2017;

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

che con nota del PG. 30898 del 16/03/2017 sono stati inviati 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;

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

che la Provincia di Ferrara con atto monocratico del Dirigente responsabile della struttura denominata Settore Tecnico, infrastrutture, edilizia e mobilità n. 731 del 03/05/2017 assunto al PG 2017/53292 del 09/05/2017, ai sensi del comma 4° dell'art. 35 della LR 20/2000 e smi, ha disposto di esprimersi in merito al PUA in oggetto come segue:

- *“per gli aspetti urbanistici e della pianificazione territoriale, ai sensi dell'art.35 comma 4 L.R. 20/2000 e ss.mm.ii, di fare propri i contenuti della Relazione Istruttoria predisposta dagli uffici della P.O. Pianificazione Territoriale e Urbanistica, PG. 14176/2017 (allegato A al presente atto del quale costituisce parte integrante e sostanziale);*
- *“per gli aspetti connessi alla valutazione del rischio sismico (ai sensi e per gli effetti di cui all'art.5 della L.R. 19/2008), di fare propri i contenuti della nota PG.12732/2017 (allegato B al presente atto del quale costituisce parte integrante e sostanziale) resa dalla Regione Emilia Romagna - Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile - Servizio Area Reno e Po di Volano”;*

Considerato:

che relativamente a quanto determinato dalla Provincia di Ferrara con atto monocratico del Dirigente responsabile della struttura denominata Settore Tecnico, infrastrutture, edilizia e mobilità n. 731 del 03/05/2017 assunto al PG 2017/53292 del 09/05/2017, 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 alla proposta di 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. 12732/2017 (allegato B del suddetto atto) si ritiene di controdedurre accogliendolo e di richiamarlo integralmente;

che lo schema di convenzione all'uopo predisposto dall'U.O. PUA Progettazione e Gestione è stato inviato in data 05/07/2017 tramite posta elettronica alla proprietà ai fini della condivisione dei suoi contenuti; il relativo assenso è pervenuto tramite posta elettronica in data 13/07/2017;

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 soggetto attuatore;

che, ai fini dell'attuazione del PUA in questione, il soggetto attuatore dovrà presentare i progetti

esecutivi 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 L.R. 20/2000 e s.m.i., 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;

VISTI:

- la legge n. 1150/1942 e s.m.i.;
- la L.R. 24/3/2000 n. 20 e s.m.i.;
- l'art 12 del D.Lgs. 4/2008;
- la L.R. 15 del 30/07/2013;
- la L.R. 12 del 23/06/2017;
- il RUE vigente;

VISTI gli atti;

VISTI: il verbale della conferenza del 13/01/2017 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 indicazioni formulate dalla Provincia di Ferrara con atto monocratico del Dirigente responsabile della struttura denominata Settore Tecnico, infrastrutture, edilizia e mobilità n. 731 del 03/05/2017 assunto al PG. 2017/53292 del 09/05/2017 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 il 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. 12732/2017 (allegato B del suddetto atto monocratico) 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.0 – Allineamenti definiti da scheda POC con rilievo esistente; (vistata UO PUA 22/02/2017)
- Tav.1 – Estratti e mappe; (vistata UO PUA 19/12/2016)
- Tav.2 – Rilievo Plano-altimetrico; Prospettive Aereo-Fotogrammetriche; Documentazione fotografica; Planimetria di tracciamento dell'area; Profili e sezioni; (vistata UO PUA 19/12/2016)
- Tav.3 – Planimetria generale di progetto; Schema aree a standards urbanistici; Prospettive Aereo-Fotogrammetriche; Prospettive di progetto; Planimetria di tracciamento dell'area; Profili e sezioni; (vistata UO PUA 15/03/2017)
- Tav.4 – Rete idrica; (vistata UO PUA 07/11/2016)

- Tav.5 – Rete gas metano; (vistata UO PUA 07/11/2016)
- Tav.6 – Rete enel; (vistata UO PUA 07/11/2016)
- Tav.7 – Pubblica illuminazione; (vistata UO PUA 16/03/2017)
- Tav.8 – Verde pubblico e piazzole R.S.U.; (vistata UO PUA 19/12/2016)
- Tav.9 – Fognature acque bianche e nere; (vistata UO PUA 22/02/2017)
- Tav.10 – Rete telecom; (vistata UO PUA 07/11/2016)
- Tav.A – Norme tecniche di attuazione; (vistata UO PUA 15/03/2017)
- Tav.B – Relazione descrittiva dell'intervento (PUA); (vistata UO PUA 22/02/2017)
- Tav.C – Relazione tecnica delle opere; (vistata UO PUA 16/03/2017)
- Tav.D – Relazione idraulica; (vistata UO PUA 22/02/2017)
- Tav.E – Relazione geologica e geotecnica; (vistata UO PUA 03/08/2016)
- Tav.F – Valutazione impatto clima acustico; (vistata UO PUA 07/11/2016)
- Tav.G – Relazione storica degli usi del suolo; (vistata UO PUA 07/11/2016)
- Tav.H – Relazione sull'impatto della trasformazione rispetto ai punti di vista del percorso panoramico; (vistata UO PUA 07/11/2016)

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

ARTICOLO 1 - IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE

Il soggetto attuatore si obbliga per se e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo verso il Comune di Ferrara, a realizzare il PUA di iniziativa privata in conformità alla scheda POC 18ANS-05 "Nuovo insediamento residenziale in Cona, via Comacchio", al fine di attuare un intervento edilizio a destinazione prevalentemente residenziale sull'area di terreno di proprietà della medesima, della superficie catastale di complessivi 4.910 mq in località Cona del Comune di Ferrara contraddistinta catastalmente come di seguito riportato: CT Foglio 237, mappale 375/parte, oltre che, fuori comparto per la realizzazione della rete di scolo acque bianche sull'area di cui al CT Foglio 237, mappali 48/parte, 49/parte e 375/parte; confinante

- a nord con proprietà Marzola Franca;
- a sud via Comacchio;
- a ovest con ragioni
- a est con ragioni

Oltre che sulla pubblica via Comacchio al fine di realizzare idoneo attraversamento pedonale.

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..... parte dei quali allegati alla presente convenzione in sede di stipula perché ne facciano parte integrante e sostanziale ad ogni effetto:

Elaborati grafici:

- Tav.0 – Allineamenti definiti da scheda POC con rilievo esistente; (vistata UO PUA 22/02/2017)
- Tav.1 – Estratti e mappe; (vistata UO PUA 19/12/2016)
- Tav.2 – Rilievo Plano-altimetrico; Prospettive Aereo-Fotogrammetriche; Documentazione fotografica; Planimetria di tracciamento dell'area; Profili e sezioni; (vistata UO PUA 19/12/2016)
- Tav.3 – Planimetria generale di progetto; Schema aree a standards urbanistici; Prospettive Aereo-Fotogrammetriche; Prospettive di progetto; Planimetria di tracciamento dell'area; Profili e sezioni; (vistata UO PUA 15/03/2017)
- Tav.4 – Rete idrica; (vistata UO PUA 07/11/2016)

- Tav.5 – Rete gas metano; (vistata UO PUA 07/11/2016)
- Tav.6 – Rete enel; (vistata UO PUA 07/11/2016)
- Tav.7 – Pubblica illuminazione; (vistata UO PUA 16/03/2017)
- Tav.8 – Verde pubblico e piazzole R.S.U.; (vistata UO PUA 19/12/2016)
- Tav.9 – Fognature acque bianche e nere; (vistata UO PUA 22/02/2017)
- Tav.10 – Rete telecom; (vistata UO PUA 07/11/2016)
- Tav.A – Norme tecniche di attuazione; (vistata UO PUA 15/03/2017)
- Tav.B – Relazione descrittiva dell'intervento (PUA); (vistata UO PUA 22/02/2017)
- Tav.C – Relazione tecnica delle opere; (vistata UO PUA 16/03/2017)
- Tav.D – Relazione idraulica; (vistata UO PUA 22/02/2017)
- Tav.E – Relazione geologica e geotecnica; (vistata UO PUA 03/08/2016)
- Tav.F – Valutazione impatto clima acustico; (vistata UO PUA 07/11/2016)
- Tav.G – Relazione storica degli usi del suolo; (vistata UO PUA 07/11/2016)
- Tav.H – Relazione sull'impatto della trasformazione rispetto ai punti di vista del percorso panoramico; (vistata UO PUA 07/11/2016)

ARTICOLO 3 – DOTAZIONI TERRITORIALI

Il soggetto attuatore si obbliga per se e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare le dotazioni territoriali del PUA, compresa la rete di scolo acque bianche da asservirsi all'uso pubblico che dal comparto d'intervento recapiterà le acque nel *collettore Cona acque alte* e l'attraversamento pedonale sulla pubblica via Comacchio (d'ora in poi opere fuori comparto), allo scopo di conseguire le condizioni igienico sanitarie, di sicurezza, di viabilità e di decoro necessaria per l'insediamento delle attività previste dal PUA.

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

Verbale Conferenza dei Servizi del 13/01/2017;

ARPAE parere di congruità ambientale con prescrizioni e allegato parere sul clima acustico con prescrizioni del 12/01/2017 PG.3979 e parere favorevole con nota PG.29693 del 14/03/2017;

AUSL parere favorevole con condizioni, PG. 99865 del 08/09/2016 e successiva nota del 12/01/2017 consegnata a mano durante la Conferenza dei Servizi del 13/01/2017 e parere favorevole con nota PG.29482 del 14/03/2017;

HERA spa parere favorevole condizionato PG.98918 del 06/09/2016 e e-mail del 19/01/2017;

Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara, con parere favorevole con condizioni PG.3336 del 11/01/2017 e con parere favorevole con condizioni nota PG.29089 del 13/03/2017;

E-Distribuzione spa parere favorevole condizionato PG. 4168 del 13/01/2017;

Servizio Ambiente parere favorevole con condizioni nota del 11/01/2017 NP.103 e parere favorevole con condizioni nota NP.798 del 10/03/2017;

U.O. Protezione Civile e Sicurezza parere favorevole con nota del 10/08/2016 NP.2884 del 17/08/2016 e successiva nota del 22/12/2016 PG. 25 del 02/01/2017;

Servizio Ufficio di Piano parere favorevole con condizioni espresso in sede di Conferenza dei Servizi del 13/01/2017 come da relativo verbale;

Servizio Infrastrutture parere favorevole con e-mail del 11/01/2017;

Servizio Mobilità parere favorevole con prescrizioni nota NP. 123 del 12/01/2017;

Ufficio Illuminazione Pubblica parere favorevole con prescrizioni nota NP.129 del 12/01/2017;

Ufficio Verde parere favorevole con prescrizioni nota NP.135 del 16/01/2017;

Ufficio Benessere Ambientale parere favorevole con condizioni con nota del 09/09/2016;

U.O. Piani Urb. Complessi, Problematiche ambientali e Vigilanza parere favorevole con nota del 16/12/2016;

Provincia di Ferrara parere acquisito con PG. 53292 del 09/05/2017.

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 le opere fuori comparto, dovranno essere redatti in conformità a quanto prescritto dalle norme del Nuovo Codice dei Contratti ai sensi del D. Lgs. N. 50/2016 nonché alle seguenti norme:

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

Rispetto:

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

ed eventuali sopraggiunte disposizioni legislative.

Il computo metrico estimativo, dal quale desumere il costo presunto delle opere, comprese le opere fuori comparto, per la costituzione della garanzia a favore del Comune di Ferrara di cui al successivo art.8, 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.

Il soggetto attuatore ha facoltà di eseguire le opere inerenti alle dotazioni territoriali del PUA nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16, comma 2 bis del DPR n. 380/2001.

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

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

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

ARTICOLO 4 - CONTAMINAZIONE DEL SUOLO

Il soggetto attuatore, con la sottoscrizione del presente atto, assume il ruolo di soggetto interessato come previsto dall'art. 242 comma 11 del D.Lgs.n.152 del 3 aprile 2006 e s.m.i. 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".

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

territoriali, il soggetto attuatore qualora non rilevi il superamento del livello delle concentrazioni soglia di contaminazione del sito ai sensi della Parte IV, Titolo V del D. Lgs. n. 152/06, dovrà presentare un'apposita dichiarazione, conforme alla normativa in materia di autocertificazione, contenente l'attestazione di non aver accertato tale superamento.

Qualora dovesse essere riscontrata, durante la fase di esecuzione delle opere previste, la presenza di potenziali fonti di contaminazione come definite sopra, dovrà essere data informazione all'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, nell'ambito dell'istruttoria del permesso di costruire, l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere, anche su parere preventivo dell'ARPAE, una prima griglia di interventi di campionamento per verificare se possa essere esclusa l'applicazione della Parte IV, Titolo V del D. Lgs. n. 152/06 e s.m.i., con oneri completamente a carico del soggetto attuatore. 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. Per questa fase, l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere che i campionamenti e le analisi siano effettuate in tutto o in parte in contraddittorio.

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, il soggetto attuatore sottopongono il sito interessato alle necessarie misure di prevenzione, di messa in sicurezza, interventi di bonifica e ripristino ambientale secondo le procedure operative di cui all'art. 242 e seguenti. del D. Lgs. n. 152/06, prima dell'inizio dei lavori. In tal caso il soggetto attuatore, non appena rilevato il superamento o il pericolo concreto ed attuale del superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC), 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 del soggetto attuatore gli oneri relativi agli interventi previsti dal suddetto decreto, in quanto identificato come soggetto interessato.

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

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

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

Resta quindi pattuito che non saranno rilasciati permessi di costruire, o se rilasciati saranno annullati, qualora abbiano ad oggetto interventi che appaiano, rispettivamente alla data di presentazione della domanda o successivamente al rilascio dell'atto, incompatibili con gli interventi di messa in sicurezza, di bonifica e di ripristino ambientale del sito o comunque tali da provocare o aggravare la situazione di superamento o di pericolo concreto ed attuale di superamento delle 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 del soggetto attuatore comporterà la risoluzione del presente atto fermo restando il permanere in capo agli stessi, degli obblighi di bonifica e ripristino ambientale del sito di cui ai commi precedenti.

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

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

ARTICOLO 5 – DOTAZIONI TERRITORIALI – CESSIONE E ASSERVIMENTI GRATUITI AREE

Il soggetto attuatore si obbliga per se e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo a cedere gratuitamente al Comune di Ferrara le aree destinate alle dotazioni territoriali così come le opere

individuata nelle tavole di progetto, di cui al precedente art. 2 e in particolare:

viabilità: strade e marciapiedi	679,00 mq
parcheggi pubblici	464,00 mq
verde pubblico	858,00 mq

Le aree oggetto di cessioni contemplate nel presente articolo, congiuntamente a quella di proprietà pubblica, interessata dall'opera fuori comparto (attraversamento via Comacchio) di cui al precedente art. 1, 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.

Il soggetto attuatore sarà pertanto tenuto ad assicurare con massimali adeguati l'immobile concesso per le responsabilità civili verso terzi. Le parti convergono che la concessione in detenzione, cesserà al momento della presa in carico delle 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.

Il soggetto attuatore si obbliga inoltre per se e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo ad asservire all'uso pubblico le aree destinate alla realizzazione della rete di scolo acque bianche che dal comparto d'intervento recapiterà le acque nel *collettore Cona acque alte* come già individuato nelle tavole di progetto di cui al precedente art. 2, assumendo a proprio carico l'onere, per quanto riguarda la manutenzione ordinaria, straordinaria e di gestione dell'area su cui verrà costituita servitù di uso pubblico. La quantificazione di detta superficie, identificata catastalmente in parte dei mapp. 48/parte, 49/parte e 375/parte del Foglio 237 CT, verrà determinata in sede di progettazione esecutiva delle dotazioni territoriali.

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 6 – 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, comprese le opere fuori comparto, in un unico stralcio funzionale, entro un anno dal rilascio del relativo permesso di costruire ed ultimati entro tre anni dalla data di inizio dei lavori.

Qualora tali opere non vengano ultimate entro detto termine, salvo proroga, 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.

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

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

Il termine di inizio e quello di ultimazione dei lavori potranno essere prorogati, ai sensi di legge, 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 dette opere non vengano ultimate entro il termine stabilito dal relativo permesso di costruire, salvo proroghe, il Comune si riserva la facoltà di procedere con l'escussione della garanzia di cui al successivo art.8.

Il soggetto attuatore si impegna per se e per i suoi aventi causa a realizzare le opere inerenti 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 s.m.i. per l'abilitazione delle varianti in corso d'opera, il soggetto attuatore si impegna a non apportare alcuna variante al permesso di costruire senza averne ottenuto la preventiva espressa approvazione in linea tecnica da parte dei competenti uffici comunali.

La data d'inizio dei lavori di realizzazione delle opere inerenti alle 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 delle opere di urbanizzazione primaria, 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 gestione il soggetto attuatore terrà il Comune indenne da ogni onere relativo connesso ad eventuali pretese di terzi.

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

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

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

ARTICOLO 7 - DOTAZIONI TERRITORIALI – COLLAUDO E PRESA IN CARICO

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 trasmettere al Comune di Ferrara - Sportello unico Edilizia, la comunicazione di fine dei lavori ai sensi della normativa vigente al momento della stessa comunicazione. I collaudi statici e funzionali e amministrativo se dovuto, compresi quelli relativi alle opere d'arte stradali e alle reti infrastrutturali, sono effettuati, anche in corso d'opera, a cura e spese dei soggetti attuatori, 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.

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. A seguito dell'esito favorevole dei collaudi dovuti 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.

L'edificazione dei fabbricati del PUA potrà essere concessa anche prima della completa realizzazione delle dotazioni territoriali fermo restando che qualora le stesse non siano state completate, la Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità dei relativi interventi edilizi dovrà essere accompagnata da un Certificato, asseverato dal Collaudatore, 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.

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.

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

ARTICOLO 8 – DOTAZIONI TERRITORIALI – GARANZIE

Il soggetto attuatore, a garanzia della perfetta esecuzione delle dotazioni territoriali previste dal PUA, comprese le opere fuori comparto, 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.

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

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

Il soggetto attuatore si obbliga ad integrare su semplice richiesta del Comune, il valore della fidejussione rispetto alle entità iniziali per mutamento dei costi o per utilizzo di parte della fidejussione a seguito di inadempienza.

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

ARTICOLO 9 - RISOLUZIONE

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

ARTICOLO 10 - 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 superficie dichiarata e definita per lotti d'intervento di cui agli elaborati del precedente art. 2, il computo degli Oneri di Urbanizzazione Secondaria in ottemperanza alle disposizioni suddette, ammonta a complessivi € 46.306,26 così ripartiti:

UMI n°1	SU Mq 68 x €/mq 53,97 = € 3.669,96
UMI n°2	SU Mq 395 x €/mq 53,97 = € 21.318,15
UMI n°3	SU Mq 395 x €/mq 53,97 = € 21.318,15
Tot:	€ 46.306,26

In conformità alla delibera di Consiglio Comunale P.G. 18498/98 al soggetto attuatore, all'atto della stipula della Convenzione, spetta il versamento del 30% delle U/2 come sopra determinati, pertanto l'importo da corrispondere ammonta a complessivi € 13.891,89 così ripartiti:

UMI n°1	30% x € 3.669,96 = € 1.100,99
UMI n°2	30% x € 21.318,15 = € 6.395,45
UMI n°3	30% x € 21.318,15 = € 6.395,45
Tot:	€ 13.891,89

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

Le parti danno atto che la somma di € **13.891,89** 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 11 – 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 12 – 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 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, sono 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 13 - CONTROVERSIE

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

ARTICOLO 14 – NORME GENERALI

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

ARTICOLO 15 – SPESE

Le spese tutte, comprese le cessioni delle aree e degli immobili del presente atto e sue consequenziali, sono a carico del soggetto attuatore o suoi aventi causa.

ARTICOLO 16 - NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione, si fa esplicito riferimento alle norme di legge vigenti in materia ed in particolare alla legge n.1150 del 17/08/1942 e successive modificazioni ed integrazioni, alla L.R. 20 del 24/03/2000, alla LR n. 15/2013 e s.m.i., nonché alle norme di attuazione del vigente RUE e POC.

ARTICOLO 17 - TRASCRIZIONE

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

ARTICOLO 18 - 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 **€ 13.891,89** 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 prima della stipula della convenzione l'Amministrazione Comunale dovrà acquisire d'ufficio, in tempi compatibili con la stipula della convenzione stessa, la documentazione antimafia ai sensi del D. Lgs. n.159/2011 e smi;

di dare atto che i soggetti attuatori dovranno rendersi disponibili 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, salvo proroga per i tempi necessari ai soli fini dell'acquisizione della documentazione antimafia ai sensi del D. Lgs. n. 159/2011 e smi;

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

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

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

IL SINDACO
TIZIANO TAGLIANI

IL SEGRETARIO GENERALE
ORNELLA CAVALLARI