

OGGETTO: variante piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa privata in attuazione del comparto POC 1ACS08-01 – ambito Centro Storico di Ferrara - sub ambito in deroga "S. Etienne Cortevecchia", a Ferrara. Proprietà della soc. Ivi Italiana Valorizzazioni Immobiliari S.r.l – schema di convenzione

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, tra:

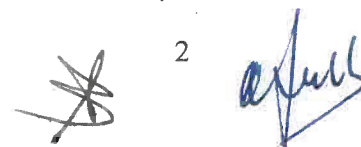
- la Soc. Ivi Italiana Valorizzazioni Immobiliari S.r.l., cod. fisc. n. 08357920969, avente sede a Milano in via Negri 10, in persona del legale rappresentante in carica sig. _____, proprietaria degli immobili censiti al NCEU di Ferrara foglio 385 mapp. 189, d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione "**Soggetto attuatore**", da una parte;
- il Comune di Ferrara, cod. fisc. n.00297110389, in persona del dirigente del Servizio _____ nato a _____ il _____ e domiciliato per la carica presso la residenza municipale, Piazza Municipale 2, Ferrara, autorizzato alla firma del presente atto con delibera _____ del _____, d'ora in poi indicato per brevità con l'espressione "**Comune**", dall'altra;

PREMESSO:

- che, in data 24/03/2014, è stato sottoscritto, fra Melior Valorizzazioni Immobili S.r.l. e il Comune, un accordo ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990 e s.m.i. ai fini dell'inserimento dei suddetti immobili nel 1° POC;
- che, in ottemperanza all'art. 3 del citato accordo, con delibera P.G. 20451 in data 07/04/2014, immediatamente esecutiva, il Consiglio Comunale ha approvato il POC, comprensivo del comparto attuativo "1ACS08_01 - S. Etienne", costituito dai suddetti immobili;
- che il POC, per il comparto "1ACS08-01 - S. Etienne", attuabile con Piano Urbanistico attuativo – PUA, prevede i seguenti obiettivi: la riqualificazione del palazzo "Ex Enel" mediante l'insediamento di attività commerciali, ricettive, direzionali e residenza; la realizzazione di un intervento di riqualificazione di via Borgoricco; la cessione di un'area, censita al NCEU al Foglio 109, mappale 1041, per una superficie catastale di 13.793 mq, relativa ad un parcheggio sito in via Gramicia;
- che, con atto Rep. 31867/14876 in data 03/04/2015, a rogito notaio Busani in Milano, il proprietario Giuliano Calura ha ceduto gratuitamente al Comune il parcheggio di v. Gramicia, come previsto dall'art. 2 lett. B) del citato accordo;
- che in data 07/10/2015, P.G. 101537, Melior Valorizzazioni Immobili S.r.l. ha presentato il PUA relativo al suddetto comparto;
- che con delibera GC/2016/___ del _____ detto PUA è stato approvato;
- che con atto Rep. _____ in data _____, a rogito notaio _____ è stata stipulata la convenzione di attuazione del suddetto PUA;
- che, a seguito dell'avviso pubblicato in data 18/06/2015, P.G. 62318, con nota pervenuta in data 29/09/2015, P.G. 98235/P.S. 11, Melior Valorizzazioni Immobili S.r.l. ha proposto una modifica al suddetto comparto POC, con l'inserimento, fra gli usi ammissibili, dei seguenti:
 - 1b. attrezzature e spazi collettivi, limitatamente alle attività b) assistenza e servizi sociali e igienico-sanitari e m) parcheggi non al diretto servizio dell'insediamento;
 - 1d. strutture sanitarie private;
 - 1e. scuole private;
 - 1f. autorimesse private;
 - 6e. attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo;
- che, con atto in data 20/06/2016 Melior Valorizzazioni Immobili S.r.l. è stata fusa per incorporazione nella società Ivi Italiana Valorizzazioni Immobiliari S.r.l. che, pertanto, è subentrata a tutti gli effetti negli impegni assunti da Melior Valorizzazioni Immobili S.r.l. con il citato accordo sottoscritto con il Comune in data 24/03/2014;
- che in data 05/07/2016, P.G. 76455/2016, Ivi S.r.l. ha presentato istanza di variante al PUA, al fine di coordinarne gli elaborati con la proposta variante al POC;




- che in data 12/07/2016 la proposta di variante è stata sottoposta alla valutazione della CQAP, la quale ha espresso il seguente parere: *"la Commissione auspica che l'eventuale costruzione di edificio per autorimesse (la cui progettazione dovrà tener conto della miglior fluidità possibile del traffico veicolare indipendentemente dalla sagoma di massimo ingombro consentibile), contribuisca in modo significativo a liberare dalla sosta delle auto sia piazza Cortevicchia che, per quanto possibile, il sagrato della chiesa di S. Stefano"*;
- che in data 22/07/2016 si è riunita la conferenza dei Servizi preliminare per l'esame della proposta di variante;
- che, in data 09/09/2016 la conferenza simultanea dei Servizi si è conclusa con esito favorevole condizionato alla presentazione di integrazioni agli elaborati;
- che, in particolare, sulla variante si sono espressi i seguenti Servizi:
 - UO Protezione civile e Sicurezza sul lavoro Prot. PG101269 del 13/09/2016;
 - Servizio Ambiente nota del 15/07/2016 RIFPG 76455/016;
 - ARPAE PGFE 9634/2016;
 - AUSL Prot 50649 del 19/08/2016;
 - Servizio Mobilità NP 3095/16;
 - HERA prot 97125 del 31/08/2016;
- che, in data _____, IVI S.r.l. ha consegnato la versione definitiva dei suddetti elaborati, modificati in recepimento dei pareri espressi in sede di conferenza dei servizi;
- che, in data _____, è stato sottoscritto, fra IVI S.r.l. e il Comune, un accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. ai fini del recepimento della variante proposta nel 1° POC e nel PUA di attuazione del comparto;
- che, in ottemperanza all'art. 3 del suddetto accordo, con delibera P.G. _____ in data _____, il Consiglio Comunale ha adottato una variante al POC, con valore ed effetti di variante al PUA di attuazione del comparto "1ACS08_01 - S. Etienne", costituito dai suddetti immobili;
- che la variante adottata è stata depositata dal _____ al _____ ai fini della formulazione delle osservazioni e trasmesso alla Provincia per la formulazione delle riserve, nonché agli Enti competenti in materia ambientale per l'espressione dei relativi pareri e atti di assenso;
- che sulla variante adottata la Provincia, con Atto n. ____ del _____, ha/non ha formulato riserve ed ha espresso i pareri di competenza ai sensi dell'art. 5 L.R. 20/2000 e dell'art. 5 L.R. 19/2008;
- che con delibera P.G. _____ in data _____, il Consiglio Comunale ha controdedotto alle osservazioni, alle riserve, ai pareri e agli atti di assenso pervenuti e ha approvato la suddetta variante;
- che detta variante è entrata in vigore in data _____, con la pubblicazione sul B.U.R.;
- che il comparto, come modificato a seguito della suddetta variante, interessa una ST complessiva di 16.263 mq, di cui 13.793 mq di parcheggio pubblico in via Gramiccia, e comprende una SF di mq 2.470, suddivisa in tre stralci funzionali, con altezze massime ammissibili di 6 piani fuori terra esistenti su piazza S. Etienne, 6 piani fuori terra su via Borgoricco e 4 piani fuori terra esistenti su via Boccacanele S. Stefano, destinati all'insediamento dei seguenti usi:
 - 1b. attrezzature e spazi collettivi, limitatamente alle attività b) assistenza e servizi sociali e igienico-sanitari e m) parcheggi non al diretto servizio dell'insediamento;
 - 1d. strutture sanitarie private, con l'esclusione della degenza;
 - 1e. scuole private;
 - 1f. autorimesse private;
 - 3a. Artigianato di servizio, limitato alle attività compatibili con la residenza, non inquinanti e fino ad una Su max di 250 mq per u.i.;
 4. Residenza e assimilabili fino un massimo di 40 alloggi;
 5. Commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato;
 - 6a. Ricettivo;
 - 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
 - 6b. Commercio al dettaglio in sede fissa limitato alle attività: a) Medio-piccole strutture di vendita non alimentari, b) Medio piccole strutture di vendita alimentari;



- 6e. attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo, limitato alle attività sportive;
- 6f. Direzionale;
- che con delibera di Giunta PG 17293 del 17/02/2015 è stata concessa una proroga di sei mesi per la presentazione del progetto esecutivo delle opere pubbliche generali per la riqualificazione di via Borgoricco, di cui alla lett. A) dell'art. 2 dell'accordo sottoscritto in data 24/03/2014;
 - che la società Melior Valorizzazioni Immobili, ha presentato fideiussione bancaria n° 15/18109473 di importo di € 162.250,00, emessa in data 2 settembre 2015 dalla Banca Popolare dell'Emilia Romagna, a garanzia delle suddette opere pubbliche generali;
 - che in data 07/10/2015, P.G. 101555, Melior Valorizzazioni Immobili S.r.l. ha presentato il progetto delle suddette opere pubbliche di riqualificazione di via Borgoricco, che è attualmente all'esame del Comune e la cui attuazione, dopo l'approvazione del progetto, sarà oggetto di specifico e separato accordo, comunque nel rispetto di quanto previsto dal POC vigente e dagli accordi sottoscritti in precedenza;

Tutto ciò premesso e formante parte integrante e sostanziale della presente convenzione, tra le parti come sopra intervenute e rappresentate si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 - OGGETTO

La presente convenzione integra e modifica la convenzione di attuazione del PUA di iniziativa privata relativo al comparto POC 1ACS08-01 – ambito Centro Storico di Ferrara - sub ambito in deroga "S. Etienne Cortevicchia", stipulata in data _____, Rep. _____, a rogito notaio _____.

ART. 2 – SOSTITUZIONE E INTEGRAZIONE ELABORATI

I seguenti elaborati, allegati alla convenzione di attuazione del PUA di cui in premessa, stipulata in data _____, Rep. _____, a rogito notaio _____:

- Relazione tecnica illustrativa;
- Norme tecniche di attuazione;
- DIN02 Planimetria generale comparativa e stralci funzionali, profili e sezioni dell'intervento;
- DIN03 Planimetria generale di progetto e dati quantitativi;
- DIN04 Planimetria generale di progetto – accessibilità;
- DIN06 Render di progetto;

sono sostituiti dagli elaborati, approvati con delibera di Consiglio Comunale P.G. _____ del _____, elencati in seguito, che si allegano alla presente convenzione perché ne facciano parte integrante e sostanziale ad ogni effetto:

- RTC01 - relazione illustrativa;
- NTA01 - norme tecniche di attuazione;
- DIN02 – Planimetria generale comparativa e stralci funzionali, profilo e sezioni dell'intervento;
- DIN03 - planimetria generale di progetto e dati quantitativi;
- DIN04 – planimetria generale di progetto accessibilità;
- DIN06 – render di progetto – piani volumetrico di progetto.

La valutazione di clima acustico allegata alla citata convenzione Rep. _____, stipulata in data _____, viene integrata dall'elaborato "Integrazioni alla valutazione di clima acustico", anch'essa allegata alla presente convenzione perché ne faccia parte integrante e sostanziale ad ogni effetto.

ART. 3 - PRESCRIZIONI

Gli interventi di attuazione del PUA, oltre a quanto già indicato nella convenzione stipulata in data _____ rep. _____, dovranno rispettare le prescrizioni contenute nei pareri elencati in seguito, che si allegano alla presente convenzione perché ne facciano parte integrante e sostanziale ad ogni effetto:

- verbale conclusivo della conferenza simultanea dei Servizi del 09/09/2016;
- UO Protezione civile e Sicurezza sul lavoro Prot. PG101269 del 13/09/2016;



- Servizio Ambiente nota del 15/07/2016 RIFPG 76455/016;
- ARPAE PGFE 9634/2016;
- AUSL Prot 50649 del 19/08/2016;
- Servizio Mobilità NP 3095/16;
- HERA prot 97125 del 31/08/2016;
- _____;
- _____.

ART. 4 - CONFERMA DEI PATTI

Restano fermi e invariati tutti gli altri impegni assunti dalle parti con l'accordo sottoscritto fra le parti in data _____ per l'adozione e approvazione della variante al POC e al PUA, nonché gli impegni assunti con la convenzione di attuazione del PUA di iniziativa privata relativo al comparto POC 1ACS08-01 - ambito Centro Storico di Ferrara - sub ambito in deroga "S. Etienne Cortevicchia", stipulata in data _____, Rep. _____, a rogito notaio _____.

ART. 5 - ATTI DI TRASFERIMENTO

Negli atti di trasferimento degli immobili 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 e 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.

ART. 6 - NORMATIVA

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.

ART. 7 - SPESE

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

ART. 8 - CONTROVERSIE - FORO COMPETENTE

Per tutte le controversie, sarà competente in via esclusiva il Tribunale amministrativo regionale dell'Emilia - Romagna, sede di Bologna.

ART. 9 - 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.

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