

OGGETTO: APPROVAZIONE DI VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA IN AREA SITA IN FERRARA VIA FERRARESI CONVENZIONATO CON ATTO NOTAIO ALBERTO MAGNANI DEL 16/05/2012 E SUCCESSIVI ATTI DI MODIFICA ED INTEGRAZIONE A ROGITO NOTAIO ANDREA ZECCHI IN DATA 20/03/2013 E NOTAIO ALBERTO MAGNANI IN DATA 20/02/2018 - SOCIETÀ PAROFIN SRL

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

che in data 09.03.2018 è stata presentata dalla sig.ra Caterina Zanella in qualità di legale rappresentante della Soc. Parofin S.r.l., con sede legale a Milano via Mascagni n.1, P. IVA 04165480379, istanza PG. 32617,PR.752/18 per l'approvazione della variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa privata in area sita in Ferrara Via Ferraresi convenzionato con atto Notaio Alberto Magnani del 16/05/2012 (rep. n. 43990 – racc. n. 25145) e successivi atti, Notaio Andrea Zecchi in data 20/03/2013 (rep. n. 24997 – racc. n. 12368) e Notaio Alberto Magnani del 20/02/2018 (rep. n. 48180 – racc. n. 28263);

che il Piano attuativo di cui alle convenzioni stipulate nel 2012 e 2013 sopracitate, prevede la suddivisione dell'area in quattro lotti, uno ad uso esclusivamente commerciale dove è già attiva una struttura di vendita di proprietà della società SBM2 S.r.l in uso al marchio Decathlon;

che la richiesta di variante riguarda esclusivamente l'Unità Minima di Intervento a destinazione Commerciale UMIC 2 e limitatamente alla modifica dell'ambito di edificabilità fuori terra, che risulta più esteso rispetto a quanto previsto nella recente variante al PPIP, convenzionato con atto Notaio Magnani del 20/02/2018 rep. n. 48180 – racc.n. 28263, al fine di consentire una più articolata utilizzazione dell'area fondiaria per la localizzazione degli edifici e per la distribuzione dei parcheggi pertinenziali;

che con nota PEC del 21/03/2018 PG 38128 è stato comunicato a SBM2 S.r.l e Decathlon Italia l'avvio del procedimento amministrativo ai sensi degli artt. 7 e seguenti della Legge 241/90 s.m.i., relativamente all'istanza di variante di cui all'oggetto, concedendo 20 giorni per la presentazione eventuale di memorie scritte e documenti; entro il termine fissato non sono pervenute osservazioni o memorie da parte delle società SBM2 S.r.l e Decathlon Italia;

che con nota PEC del 21/03/2018 PG 38071 è stata comunicata la sospensione del procedimento in quanto dall'istruttoria effettuata, risultava che l'istanza di variante di cui all'oggetto era carente della dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà inerente la proprietà dell'area e di una integrazione normativa necessaria per la completezza dell'istanza;

che in data 27/04/2018 la proprietà ha consegnato la documentazione richiesta con nota PEC del 21/03/2018 PG 38071 e pertanto in data 03/05/2018 PG 54149 è stata indetta la Conferenza di servizi;

che in data 10/05/2018 la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio esaminati gli elaborati della variante al PPIP ha espresso parere favorevole;

che in data 18/05/2018 si è tenuta la Conferenza sopradetta per l'istanza di integrazione alla convenzione a rogito Notaio Alberto Magnani del 20/02/2018 (rep. n. 48180 – racc. n. 28263) i cui lavori si sono chiusi con determinazione favorevole e si sono acquisiti i seguenti pareri:

ARPAE parere favorevole del 18/05/2018 acquisito al PG 62444 del 18/05/2018;

AUSL parere favorevole prot. 28969 del 18/05/2018 acquisito al PG 63061 del 21/05/2018

UO Protezione Civile favorevole del 04/05/2018 PG. 57625 del 10/05/2018;

Servizio Commercio Attività produttive parere favorevole tramite mail del 15/05/2018;

Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara, con parere prot. n. 6970 del 08/05/2018 acquisito al PG 57699 del 10/05/2018

Enel prot. E-DIS-16/05/2018-0297964 acquisito al PG 61519 del 17/05/2018

Servizio Mobilità parere favorevole del 07/05/2018 NP. 1402 del 10/05/2018;

Servizio Infrastrutture parere favorevole del 07/05/2018 NP. 1407 del 10/05/2018

Ufficio Verde parere favorevole del 18/05/2018 NP. 1569 del 23/05/2018

Hera parere favorevole prot. 46861/15246 del 16/05/2018 acquisito al PG 61459 del 17/05/2018

Verbale Conferenza dei Servizi del 18/05/2018;

che il sistema dei parcheggi pertinenziali, da valutarsi in sede di approvazione del relativo permesso di costruire, dovrà assicurare per i parcheggi pubblici e per quelli asserviti all'uso pubblico, la continuità funzionale con la viabilità pubblica. Nessun ulteriore elemento quantitativo o qualitativo del Piano vigente è oggetto di modifica, sia per quanto riguarda gli aspetti edilizi che per quelli infrastrutturali ed ambientali;

che la variante è composta di tre elaborati e precisamente:

- Relazione illustrativa;
- Relazione illustrativa nota integrativa del 27/04/2018;
- Norme tecniche di attuazione;
- Tav. 5VAR – Planimetria con indicazione degli elementi prescrittivi;

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

- Sistemi

Sistema insediativo della produzione art. 13 subsistema città' dell'auto art. 13.1

- Ambiti

4 ANS ambiti per nuovi insediamenti -

- Trasformazioni

PSC-Nuovi tessuti produttivi

PSC-Assi urbani - Viabilità secondaria

- Tutela storico culturale

Unità di paesaggio: U.P. delle Masserie

- Vincoli Idraulici

Cono volo aeroporto

Rispetto radio-TV

- Classi dei suoli

2.A Centro urbano mq/ha 1300

Classe 2.A Aree ex edificabili - aree di riqualificazione o nuova urbanizzazione residenziale o terziaria e per realizzazione servizi

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

- Destinazione d'uso

Aree a Poc art. NTA 120-14

- Classificazione acustica

stato di fatto - classe 4

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 04/06/2018;

che il relativo avviso di deposito è stato pubblicato per 60 giorni nel sito informatico del Comune di Ferrara, dal 04/06/2018 al 02/08/2018;

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

che la variante non modifica i parametri urbanistici complessivi e gli standard previsti dal piano approvato e convenzionato con Notaio Alberto Magnani del 20/02/2018 repertorio N. 48180 – Raccolta n. 28263;

che la natura della variante richiesta allo strumento urbanistico attuativo vigente, non comporta la necessità di un parere ai sensi dell'art. 35 comma 4 della L.R. 20/2000 (in combinato disposto con l'art. 79 comma 1 lett. b e l'art. 4 comma 4 della L.R. 24/2017) e ai sensi dell'art. 5 L.R. 19/08 (rischio sismico);

che in materia di VAS – Valutazione Ambientale Strategica, la variante allo strumento di che trattasi non risulta assoggettata alla procedura di valutazione;

Considerato:

che lo schema di convenzione integrativa alla convenzione a rogito Notaio Alberto Magnani del 20/02/2018 (rep. n. 48180 – racc.n. 28263), all'uopo predisposto dall'U.O. PUA Progettazione e Gestione è stato inviato in data 09.10.2018 tramite posta elettronica alla proprietà ai fine della condivisione dei suoi contenuti; il relativo assenso definitivo della proprietà è pervenuto tramite e-mail in data 16.10.2018;

che necessita ora procedere all'approvazione della variante di che trattasi, ai sensi dell'art.35 della LR 20/2000 e s.m.i. e in combinato disposto con l'art. 79 comma 1 lett. b e l'art. 4 comma 4 della L.R. 24/2017, unitamente allo schema di convenzione integrativa da stipularsi con la proprietà;

che la variante è conforme agli strumenti urbanistici comunali vigenti ed al POIC vigente;

che la U.O. Piani Urbanistici Attuativi - Progettazione e Gestione ha espresso parere favorevole alla proposta di variante, in quanto la stessa non modifica sostanzialmente i contenuti dello strumento urbanistico già approvato e convenzionato;

**VISTI:**

- la L.R. 16 del 21/12/2012 e s.m.i.;
- l'art 12 del D.Lgs. 4/2008;
- la L.R. 15 del 30/07/2013;
- la L.R. 21/12/17, n. 24
- il RUE vigente;
- il POC vigente;

**VISTI** gli atti;

**VISTI:** il verbale della conferenza definitiva del 18/05/2018 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 Seervizio 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 approvare ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e s.m.i. e in combinato disposto con l'art. 79 comma 1 lett. b e l'art. 4 comma 4 della L.R. 24/2017, la variante al Piano urbanistico attuativo di che trattasi, in conformità agli elaborati di seguito elencati:

- Relazione illustrativa

- Relazione illustrativa nota integrativa del 27/04/2018
- Norme tecniche di attuazione
- Tav. 5VAR – Planimetria con indicazione degli elementi prescrittivi;

di approvare il sotto riportato schema di convenzione integrativa 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 – OGGETTO CONVENZIONE INTEGRATIVA

La presente convenzione integra la convenzione a rogito Notaio Alberto Magnani del 20/02/2018 (rep. n. 48180 – racc. n. 28263), a seguito dell'approvazione della variante al PPIP con delibera di GC. PG ..... del ..... La variante riguarda esclusivamente l'Unità Minima di Intervento a destinazione Commerciale UMIC 2 e limitatamente all'ambito di edificabilità fuori terra, che risulta più esteso al fine di consentire una più articolata utilizzazione dell'area fondiaria per la localizzazione degli edifici e per la distribuzione dei parcheggi pertinenziali. L'area oggetto di variante è censita al Catasto Terreni del Comune di Ferrara al Foglio 191 Particella 1030.

#### ARTICOLO 2 – OBBLIGHI SOGGETTO ATTUATORE

Il soggetto attuatore si impegna per sé e suoi aventi causa a predisporre i progetti sulla base ed in piena ed esatta conformità dei relativi elaborati tecnici ed amministrativi di cui alla delibera di G.C. n. PG del ..... di approvazione della variante al PPIP, ed in conformità alle convenzioni di cui all'art. 1, di seguito elencati e allegati alla presente convenzione perché ne facciano parte integrante e sostanziale ad ogni effetto:

- Relazione illustrativa
- Relazione illustrativa nota integrativa del 27/04/2018
- Norme tecniche di attuazione
- Tav. 5VAR – Planimetria con indicazione degli elementi prescrittivi;

Il soggetto attuatore si impegna per sé e suoi aventi causa a predisporre i progetti nel rispetto dei seguenti pareri di seguito elencati e allegati alla presente convenzione perché ne facciano parte integrante e sostanziale ad ogni effetto:

ARPAE parere favorevole del 18/05/2018 acquisito al PG 62444 del 18/05/2018;

AUSL parere favorevole prot. 28969 del 18/05/2018 acquisito al PG 63061 del 21/05/2018

UO Protezione Civile favorevole del 04/05/2018 PG. 57625 del 10/05/2018;

Servizio Commercio Attività produttive parere favorevole tramite mail del 15/05/2018;

Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara, con parere prot. n. 6970 del 08/05/2018 acquisito al PG 57699 del 10/05/2018

Enel prot. E-DIS-16/05/2018-0297964 acquisito al PG 61519 del 17/05/2018

Servizio Mobilità parere favorevole del 07/05/2018 NP. 1402 del 10/05/2018;

Servizio Infrastrutture parere favorevole del 07/05/2018 NP. 1407 del 10/05/2018

Ufficio Verde parere favorevole del 18/05/2018 NP. 1569 del 23/05/2018

Hera parere favorevole prot. 46861/15246 del 16/05/2018 acquisito al PG 61459 del 17/05/2018

Verbale conferenza definitiva del 18/05/2018.

#### ARTICOLO 3 - ANTIMAFIA

Il soggetto attuatore si obbliga, ai sensi D.Lgs. 159/2011, 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 4 - PRIVACY

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.

#### ARTICOLO 5 – EFFICACIA CONVENZIONE INTEGRATIVA

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente atto si conferma quanto disciplinato nella convenzione stipulata in data 20/02/2018 con atto Notaio Alberto Magnani (rep. n. 48180 – racc. n. 28263).

Il termine per l'attuazione del piano particolareggiato in forza della L. 98/2013 art. 30 comma 3bis è previsto per il 16/05/2025.

#### ARTICOLO 6 - SPESE

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

-----

di dare atto che in materia di VAS – Valutazione Ambientale Strategica, la variante allo strumento di che trattasi non risulta assoggettata alla procedura di valutazione;

di dare atto che la natura della presente variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata vigente, non comporta la necessità di un parere ai sensi dell'art. 35 comma 4 della L.R. 20/2000 (in combinato disposto con l'art. 79 comma 1 lett. b e l'art. 4 comma 4 della L.R. 24/2017) e ai sensi dell'art. 5 L.R. 19/08 (rischio sismico);

di dare atto che prima della stipula della convenzione integrativa 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 il soggetto attuatore dovrà rendersi disponibile alla stipula della convenzione entro il termine di 6 mesi dall'esecutività del presente provvedimento, diversamente si intenderà decaduta l'approvazione della variante al PPIP 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 integrativa 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