

OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA PG. 153398/18 RELATIVO AD UN'AREA SITA LOCALITÀ SAN BARTOLOMEO FERRARA, IN VIA FRASBALDA, CONVENZIONATO CON ATTO NOTAIO GUIDETTI IL 26/06/2009, REP. 26218/10419, PRESENTATA DALLA SOCIETÀ IMMOBILI S.R.L.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

che con delibera di C.C. del 06/04/2009 PG. 101560/07 è stato approvato il Piano particolareggiato di iniziativa privata relativo ad un'area in località San Bartolomeo Ferrara, via Frasalda presentato dalla ditta Scaramagli Pier Carlo;

che con atto Notaio Guidetti del 26/06/2009, rep. 26218/10419 registrato a Ferrara il 06/07/2009 al n. 5172/1T e trascritto a Ferrara il 07/0/2009 al part.7682 è stata stipulata con la ditta Scaramagli Pier Carlo la convenzione urbanistica del Piano particolareggiato di iniziativa privata di cui sopra, valida sino al 26/06/2022;

che tutte le dotazioni territoriali inerenti al primo stralcio del piano particolareggiato approvato con delibera di C.C. del 06/04/2009 PG. 101560/07 sono già state realizzate con il Permesso di Costruire PG. 60191/09 rilasciato in data 15/02/2010 al sig. Rondina Andrea in qualità di legale rappresentante della Società Immobili S.r.l., avente titolo, collaudate e cedute al Comune di Ferrara con atto notaio Alessandro Conforti rep.871/598 del 27/02/2014;

che in data 11/12/2018 è stata presentata dal soggetto attuatore sig. Rondina Andrea in qualità di Amministratore unico della Società Immobili S.r.l. con sede in via delle Camelie 14 a Malborghetto di Boara (FE) P. IVA 01787740388, istanza PG. 153398/18, PR. 3734/18 per ottenere l'approvazione della Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa Privata approvato con delibera di C.C. PG. 101560/07 del 06/04/2009, in località San Bartolomeo Ferrara, via Frasalda, limitatamente al primo stralcio già attuato sopradetto;

che l'area di intervento è situata a San Bartolomeo in Bosco, tra via Cognola e via Argine Codilupo, accessibile dalla via Frasalda, strada provinciale che prosegue in via Masi per raggiungere il centro abitato del paese;

che riguardo al Piano particolareggiato originario approvato nel 2009 è stato attuato solo il primo stralcio, da parte della Società Immobili S.r.l., e oggi, la stessa società che propone la variante, chiede di intervenire sulle medesime aree;

che il sig. Scaramagli Pier Carlo ha sottoscritto l'istanza PG. 153398/18 PR. 3734/18 del 11/12/2018 solo in qualità di proprietario della restante area situata nell'ambito del Piano particolareggiato convenzionato in data 26/06/2009, senza assumere alcun obbligo di attuazione della variante di che trattasi, il cui soggetto attuatore risulta essere la Soc. Immobili srl;

che catastalmente il terreno di cui alla presente variante è identificato al Foglio 340 mappali 218 – 233 – 220 (proprietà Soc. Immobili S.r.l.), e al Foglio 340 con i mappali 209 – 227 – 228 (proprietà Comunale); questi ultimi sono interessati solo dalla modifica di un tratto di marciapiede a raso necessaria per l'apertura di un passo carraio;

che l'area del Piano Particolareggiato approvato con delibera di C.C. del 06/04/2009, e convenzionato in data 26/06/2009, sul quale oggi si richiede la variante, prevedeva un intervento a destinazione, commerciale (medio piccole strutture di vendita) e artigianale, con una superficie fondiaria pari a 13.938 mq, sui lotti allora denominati 1 - 2 e 3; una superficie lorda edificabile pari a 11.583 mq e una superficie utile massima di 7.585 mq;

che i lotti allora denominati 1 - 2 e 3 con la variante diventano lotto 15 e lotto 16; nello specifico con la variante attuale si prevede di edificare in aderenza al lotto già costruito, (oggi attività commerciale "Rondina Store" di proprietà del soggetto attuatore), un nuovo opificio commerciale con cambio di destinazione d'uso e precisamente per i vecchi lotti 1 e 2 da ora denominati lotto 15, si passa da U3.4.1 a U3.4.2 e U3.13, con corrispondente categoria d'uso del RUE rispettivamente da 6b.a (medio-piccole strutture di vendita di prodotti non alimentari fino ai 1500 mq) a 6b.c (medio-grandi strutture di vendita di prodotti non alimentari oltre i 1500 mq) e 6e (attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo);

che l'originario Lotto 3 viene suddiviso in due parti, dove una parte viene utilizzata come superficie fondiaria del lotto 15 per la collocazione dei parcheggi pertinenziali a servizio degli insediamenti delle attività commerciali. La rimanente superficie fondiaria dell'ex Lotto 3 diventa il nuovo lotto 16 e varierà la sua destinazione da U3.5 (commercio all'ingrosso magazzini) e U.3.7 (artigianato di servizio) con corrispondente categoria d'uso RUE rispettivamente 3d (commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, logistica) e 3a (artigianato di servizio) ad uso 6b.a. (medio-piccole strutture di vendita di prodotti non alimentari fino ai 1500 mq);

che il progetto di variante interviene sulla stessa superficie fondiaria che resta immutata (13.938 mq) rispetto a quanto già approvato; una superficie lorda edificabile pari a 11.583 mq e una superficie utile massima di progetto di 5681 mq, inferiore a quanto stabilito nel piano approvato (7.585 mq);

che il progetto di variante, rispetto al piano approvato, in conformità all'art. 19 delle NTA del POC, non comporta aumento della capacità edificatoria, né del carico urbanistico come evidenziato nell'elaborato *Norme tecniche di attuazione* allegato all'istanza;

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

Usi: aree soggette a POC, art. nta 105-5

Densità edilizia rue: aree soggette a POC, art. nta 102-5

Perimetri centri abitati: San Bartolomeo, Spinazzino

Aree a Poc: art. nta 120-14

Monetizzazione: Classe 5

Altezze degli edifici: aree soggette a Poc - nta art. 101-5

Rapporti di copertura e di verde: Aree soggette a POC - nta art. 100-5

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

Sistemi: Sistema insediativo della produzione art.13 subsistema piccola media impresa art.13.4

Ambiti: 22ASP_CN ambiti per attività produttive di nuovo insediamento

Trasformazioni: Nuovi tessuti produttivi

Tutela storico culturale: Unità di paesaggio U.P delle Valli del Reno

Vincoli Idraulici: Fasce di rispetto ferrovie

Classi dei suoli: classe 2.B aree ex edificabili - aree di riqualificazione o nuova urbanizzazione produttiva e per realizzazione servizi

Classificazione Acustica: stato di fatto - classe 5

che la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, nella seduta del 20/12/2018, ha espresso parere favorevole;

che in data 09/01/2019 si è tenuta la prima Conferenza dei Servizi Simultanea, per l'istruttoria dell'istanza in oggetto e che nell'ambito della suddetta, sono stati valutati gli elaborati prodotti e, unitariamente con i partecipanti sono state concordate le modifiche e le richieste da presentare trasmesse alla proprietà con nota di sospensione del procedimento del 20/02/2019 PG.23456 concedendo per la consegna di tutti gli elaborati/documenti sessanta (60) giorni dalla data della conferenza di servizi del 09/01/2019;

che i nuovi elaborati integrativi, a seguito di proroga su istanza di parte, sono pervenuti in data 25/03/2019 ma da verifica istruttoria è emersa la necessità di integrare nuovamente gli stessi,

comunicazione alla proprietà con nota del 01/04/2019 PG 41640; in data 07/05/2019 è stata indetta la seconda Conferenza dei Servizi, sulla base degli elaborati consegnati in data 30/04/2019;

che in data 22/05/2019, si è tenuta la seconda seduta della Conferenza Simultanea, per l'istruttoria dell'istanza in oggetto, durante la quale e nei giorni precedenti si sono acquisiti i seguenti pareri:

Servizio Ambiente, parere favorevole del 20/05/2019 NP 1253/19; ARPAE Servizi Sistemi Ambientali, parere favorevole del 21/05/2019 prot. 80169 acquisito al PG 64066/2019; AUSL parere favorevole prot. 28472/19 acquisito al PG 63646 del 21/05/2019 e prot. 968/19 acquisito al PG 3820 del 09/01/2019; Consorzio di Bonifica parere favorevole con prescrizioni prot. 10341 del 27/06/2019 acquisito al PG 80600 del 27/06/2019; Servizio Mobilità parere favorevole con prescrizioni nota del 20/05/2019 NP 1270 del 22/05/2019; Ufficio Illuminazione Pubblica parere favorevole NP 1273 del 22/05/2019; Ufficio Verde parere favorevole con precisazione nota NP 1286 del 22/05/2019; Hera parere favorevole condizionato, Prot 47397/15722 del 13/05/2019 acquisito al PG/2019/60971 del 15/05/2019; Ufficio di Piano parere favorevole con prescrizioni del 16/05/2019 NP 1243 del 20/05/2019; SUAP parere favorevole del 20/05/2019; Protezione Civile parere favorevole con prescrizioni del 08/05/2019 PG 59712 del 13/05/2019;

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 09/07/2019 fino al 06/09/2019;

che il relativo avviso di deposito è stato pubblicato per 60 giorni nel sito informatico del Comune di Ferrara, dal 09/07/2019 fino al 06/09/2019 e che nei sessanta giorni di deposito, non sono pervenute osservazioni al Comune;

che con nota del PG. 86943 del 10/07/2019 e successiva integrazione del 05/09/2019 PG 108722 è stata inviata alla Provincia di Ferrara al Settore Pianificazione Territoriale - PO Urbanistica copia della documentazione della variante al PPIP in oggetto per l'espressione del parere di competenza ai sensi dell'art. 35 comma 4, della L.R. 20/2000 in combinato disposto con gli articoli 79 e 4 comma 4 della L.R. 24/2017 e per il rilascio del parere preventivo di cui all'art. 5 L.R. 19/08;

che la natura della variante richiesta allo strumento urbanistico attuativo originario, non comporta la necessità di un parere ai sensi dell'art. 12, comma 4, D.Lgs. n. 152/2006 (assoggettabilità a procedimento di Valutazione Ambientale Strategica), pertanto la variante allo strumento di che trattasi non risulta assoggettata alla procedura di valutazione;

che la Provincia di Ferrara con determina del Dirigente n. 1561 del 06/09/2019 assunta al PG 110048 del 09/09/2019, ai sensi dell'art. 35, comma 4, della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. in combinato disposto con gli artt. 79 e 4 comma 4 della L.R. 24/2017 ha disposto di non formulare osservazioni relativamente agli aspetti urbanistici ed inerenti la pianificazione territoriale e per il rilascio della valutazione di compatibilità con il rischio sismico ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008 ha formulato parere positivo rammentando che *"(..)in fase di progettazione esecutiva si richiede di estendere le indagini alla profondità interessata dal bulbo delle tensioni prodotte dalle strutture previste e di effettuare le verifiche sismiche della normativa vigente"*;

che il Ministero dell'Interno, in data 09/09/2019 ha rilasciato informazione antimafia alla Società Immobili S.r.l.,(PR_FEUTG_Ingresso_0052729_20190807) ove si specifica che a carico della suddetta società e dei relativi soggetti di cui all'art. 85 del D.Lgs. 159/2011 non sussistono alla data odierna le cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art. 67 dello stesso D.Lgs. né le situazioni di cui all'art. 84, comma 4, e dell'art. 91, comma 6, del medesimo D. Lgs.;

Considerato:

che relativamente a quanto stabilito dalla Provincia di Ferrara con determina del Dirigente n. 1561 del 06/09/2019 assunta al PG 110048 del 09/09/2019, per il rilascio del parere preventivo di cui all'art. 5 L.R. 19/08, si ritiene di recepire le indicazioni riportate nelle premesse e qui integralmente richiamate;

che tutte le dotazioni territoriali inerenti al primo stralcio del piano particolareggiato approvato con delibera di C.C. del 06/04/2009 PG. 101560/07 sono già state realizzate collaudate e cedute al Comune di Ferrara da parte della Soc. Immobili srl, con atto notaio Alessandro Conforti rep.871/598 del 27/02/2014;

che lo schema di convenzione integrativa all'uopo predisposto dall'U.O. PUA Progettazione e Gestione è stato inviato in data 19/09/2019 tramite posta elettronica al sig. Rondina Andrea in qualità di legale rappresentante della Società Immobili S.r.l. e tramite posta certificata PG 115341/19 al Sig. Scaramagli Pier Carlo e il relativi assensi definitivi sono pervenuti tramite posta elettronica rispettivamente in data 27/09/2019 e in data 24/09/2019;

che il Sig. Scaramagli Pier Carlo nella mail di assenso del 24/09/2019, comunica inoltre che (...) *"resta inteso che il sottoscritto, oltre a non assumersi alcun obbligo di attuazione della variante, si ritiene esente da qualsiasi responsabilità civile e penale derivante dall'attuazione della stessa"*;

che necessita ora procedere all'approvazione della variante di che trattasi, ai sensi dell'art.35 della LR 20/2000 e s.m.i., combinato al disposto di cui all'art. 4 co. 4 L.R. 24/2017 unitamente allo schema di convenzione integrativa da stipularsi con il soggetto attuatore, disciplinante l'attuazione della variante;

che il Piano è conforme agli strumenti urbanistici vigenti;

Precisato:

che per quanto riguarda le dotazioni territoriali la presente variante comporta esclusivamente un'esigua modifica delle stesse, già collaudate e cedute al Comune di Ferrara, attraverso la realizzazione di un passo carraio sulla via Argine Codilupo, nuovo ingresso al lotto 15, si ritiene di non procedere ai sensi dell'art. 32 c.4 delle NTA POC vigente, trattandosi di una modifica all'originario progetto esecutivo;

che il Sig. Scaramagli Pier Carlo interviene nella convenzione integrativa non come soggetto attuatore ma come proprietario delle aree interne al perimetro della convenzione originaria non ancora attuata per quella parte;

VISTI:

- la L. 1150/1942 e s.m.i.;
- la L.R. 24 del 21/12/2017;
- la L.R. 15 del 30/07/2013 e s.m.i.;
- la D.A.L. RER n.186 del 20/12/2018;
- il RUE vigente;

VISTI gli atti;

VISTI: il verbale della seconda seduta della Conferenza Simultanea del 22/05/2019 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 Servizio 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 contenute nella determina del Dirigente della Provincia di Ferrara n. 1561 del 06/09/2019 assunta al PG 110048 del 09/09/2019, per il rilascio del parere preventivo di cui all'art. 5 L.R. 19/08, e riportate nelle premesse e qui integralmente richiamate e depositate agli atti del servizio Pianificazione Territoriale;

di approvare ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e s.m.i. in combinato disposto con gli articoli 79 e 4 comma 4 della L.R. 24/2017, per le motivazioni espresse in premessa e che qui si richiamano, la variante al Piano Particolareggiato di iniziativa Privata di cui alla delibera di C.C. del 06/04/2009 PG. 101560/07 convenzionato il 26/06/2009, con atto Notaio Guidetti, rep. 26218/10419, inerente un'area in località San Bartolomeo Ferrara, via Frasalda, in conformità agli elaborati di seguito elencati (vistati UO PUA 03/07/2019):

- Relazione Illustrativa
- Norme Tecniche di Attuazione
- Relazione Storica sull'uso dei suoli (vistati UO PUA 30/04/2019)
- Doc. Fotografica (vistati UO PUA 30/04/2019)
- Adeguamento relazione di Modellazione Geologica (vistati UO PUA 30/04/2019)
- Relazione tecnico acustica (vistati UO PUA 30/04/2019)
- TAV. 1 Inquadramento generale, stato di fatto, stato di progetto, rilievo altimetrico e planimetrico
- TAV. 2 Dati urbanistici aree già cedute come da progetto approvato e realizzato
- TAV. 3 Parcheggi pertinenziali a servizio degli insediamenti di progetto - particolare e sezione accesso carrabile da via Frasalda
- TAV. 4 Sezioni stradali tipo – Planimetria con schema deflusso acque
- TAV. 5 Verde pubblico – planimetria e sezioni quotate, vasca di laminazione, stralcio planimetrico e sezioni canale diversivo Rocca con quote ingresso condotta
- TAV. 6 Rete Enel - Rete Telecom – Rete Idrica – Rete Gas come da stato di fatto
- TAV. 7 Planimetria fognatura acque bianche e nere come da stato di fatto
- TAV. 8 Planimetria stato realizzato – prospetti e sezioni
- TAV. 9 Planimetria progetto – prospetti – sezioni – planivolumetrico

di approvare il sotto riportato schema di convenzione integrativa 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:

SCHEMA DI CONVENZIONE INTEGRATIVA

ARTICOLO 1 - IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE

La presente convenzione integra la convenzione stipulata in data 26/06/2009 con atto Notaio Guidetti rep. 26218/10419 tra il Comune di Ferrara e la ditta Scaramagli Pier Carlo, inerente l'area in località San Bartolomeo Ferrara, via Frasalda. L'area inerente il I stralcio del PPIp oggetto della variante risulta di proprietà della Soc. Immobili srl che agisce in qualità di soggetto attuatore. La ditta Scaramagli Pier Carlo interviene nella convenzione integrativa non come soggetto attuatore, ma come proprietario delle aree interne al perimetro della convenzione originaria, non ancora attuata per quella parte.

Il soggetto attuatore si obbliga per se e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo verso il Comune di Ferrara, a realizzare la variante al piano particolareggiato di iniziativa privata (approvato con delibera di C.C. in data 06/04/2009 PG. 101560/07), al fine di attuare un intervento edilizio a destinazione commerciale e commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, logistica (6b.c e 3d) e attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo (6e) sull'area di terreno di proprietà del medesimo, della superficie catastale rilevata di complessivi mq in località San Bartolomeo Ferrara, via Frasalda, contraddistinta al N.C.E.U del Comune di Ferrara al Foglio 340 mappali 218 – 233 – 220 e mappali 209 – 227 – 228 di proprietà Comunale, questi ultimi

solo per la modifica di un tratto di marciapiede a raso necessaria per l'apertura di un passo carraio. L'area confina:

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

ARTICOLO 2 - PPIP

La variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata verrà realizzata sulla base, ed in piena ed esatta conformità, ai relativi elaborati tecnici ed amministrativi, nonché dei pareri degli Enti Aziende e Servizi di cui alla conferenza dei Servizi Simultanea del 22/05/2019, approvati con delibera di Giunta Comunale P.G..... del....., elencati in seguito e allegati alla presente convenzione integrativa quale parte integrante e sostanziale:

Elaborati (vistati UO PUA 03/07/2019):

- Relazione Illustrativa
- Norme Tecniche di Attuazione
- Relazione Storica sull'uso dei suoli (vistati UO PUA 30/04/2019)
- Doc. Fotografica (vistati UO PUA 30/04/2019)
- Adeguamento relazione di Modellazione Geologica (vistati UO PUA 30/04/2019)
- Relazione tecnico acustica (vistati UO PUA 30/04/2019)
- TAV. 1 Inquadramento generale, stato di fatto, stato di progetto, rilievo altimetrico e planimetrico
- TAV. 2 Dati urbanistici aree già cedute come da progetto approvato e realizzato
- TAV. 3 Parcheggi pertinenziali a servizio degli insediamenti di progetto - particolare e sezione accesso carrabile da via Frasbalda
- TAV. 4 Sezioni stradali tipo – Planimetria con schema deflusso acque
- TAV. 5 Verde pubblico – planimetria e sezioni quotate, vasca di laminazione, stralcio planimetrico e sezioni canale diversivo Rocca con quote ingresso condotta
- TAV. 6 Rete Enel - Rete Telecom – Rete Idrica – Rete Gas come da stato di fatto
- TAV. 7 Planimetria fognatura acque bianche e nere come da stato di fatto
- TAV. 8 Planimetria stato realizzato – prospetti e sezioni
- TAV. 9 Planimetria progetto – prospetti – sezioni – planivolumetrico

Pareri:

Verbale della conferenza dei Servizi Simultanea del 22/05/2019;

Servizio Ambiente, parere favorevole del 20/05/2019 NP 1253/19;

ARPAE Servizi Sistemi Ambientali, parere favorevole del 21/05/2019 prot. 80169 acquisito al PG 64066/2019;

AUSL parere favorevole prot. 28472/19 acquisito al PG 63646 del 21/05/2019 e prot. 968/19 acquisito al PG 3820 del 09/01/2019;

Consorzio di Bonifica parere favorevole con prescrizioni prot. 10341 del 27/06/2019 acquisito al PG 80600 del 27/06/2019;

Servizio Mobilità parere favorevole con prescrizioni nota del 20/05/2019 NP 1270 del 22/05/2019;

Ufficio Illuminazione Pubblica parere favorevole NP 1273 del 22/05/2019 e NP 64 dello 08/01/2019;

Ufficio Verde parere favorevole con precisazione nota NP 1286 del 22/05/2019;

Hera parere favorevole condizionato, Prot 47397/15722 del 13/05/2019 acquisito al PG/2019/60971 del 15/05/2019;

Ufficio di Piano parere favorevole con prescrizioni del 16/05/2019 NP 1243 del 20/05/2019;

SUAP parere favorevole del 20/05/2019;

Protezione Civile parere favorevole con prescrizioni del 08/05/2019 PG 59712 del 13/05/2019;

ARTICOLO 3 – DOTAZIONI TERRITORIALI

Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a modificare le dotazioni territoriali solo ed esclusivamente per la realizzazione di un passo carraio sulla via

Argine Codilupo, (per una lunghezza di 7 metri), identificabile come nuovo ingresso alla porzione del lotto 15 (sul lato destro della stessa via Argine Codilupo) dove verrà realizzato l'ampliamento del parcheggio pertinenziale inerente lo stesso lotto. Vista l'esigua natura dell'intervento di modifica delle dotazioni territoriali, lo stesso verrà disciplinato all'interno del titolo abilitativo per la costruzione dell'edificio, previa presentazione di *autorizzazione preventiva* ai sensi dell'art. 22 del codice della strada, pertanto il soggetto attuatore con il permesso di costruire del fabbricato dovrà comprendere il progetto esecutivo inerente la modifica dell'attuale tratto di marciapiede a raso, in conformità a quanto prescritto nel parere del servizio Mobilità e traffico con nota del 20/05/2019 NP 1270 del 22/05/2019 oltre che ai pareri di cui al precedente art. 2

ARTICOLO 4 - DOTAZIONI TERRITORIALI – COLLAUDO E PRESA IN CARICO

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.

Le parti concordano che l'area su cui verrà realizzato l'accesso al nuovo parcheggio, modificando un tratto di marciapiede a raso (7 metri) di via Argine Codilupo, necessarie per raccordare in sicurezza la viabilità esistente al nuovo ingresso carrabile del parcheggio del lotto 15, meglio graficizzato nella *TAV. 3 Parcheggi pertinenziali a servizio degli insediamenti di progetto - particolare e sezione accesso carrabile da via Frasalda*, è da intendersi, concessa in detenzione al soggetto attuatore, per il tempo necessario per la realizzazione del passo carraio, della segnaletica a terra sulla via Argine Codilupo, e di qualsiasi altra opera che si renda necessaria per la sicurezza stradale, a far data dall'inizio dei lavori inerenti il titolo edilizio del fabbricato senza necessità di redigere ulteriori atti, attribuendo allo stesso tutte le responsabilità in ordine alla sicurezza per cose o persone che dovessero accedere all'area, nonché gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, fino al termine della stessa concessione. Il soggetto attuatore sarà pertanto tenuto ad assicurare con massimali adeguati l'area concessa in detenzione per le responsabilità civili verso terzi.

La concessione in detenzione per le opere di urbanizzazione inerenti l'insediamento produttivo di cui all'oggetto, vista l'esiguità dei lavori inerenti l'accesso al nuovo parcheggio, cesserà a seguito dell'esito favorevole del sopralluogo eseguito dai tecnici dei servizi competenti quali Servizio Infrastrutture Mobilità e Traffico del Comune di Ferrara e Servizio Illuminazione Pubblica (eventuale traslazione del punto luce esistente come definito nel parere dell'Ufficio Illuminazione Pubblica NP 1273 del 22/05/2019 e NP 64 dello 08/01/2019, allegato alla presente convenzione integrativa. Pertanto a fine dei lavori di cui sopra il titolare del permesso dovrà presentare apposita richiesta di sopralluogo ai Servizi sopracitati. I Servizi dovranno redigere apposito verbale che dovrà essere allegato alla Segnalazione Certificata Conformità Edilizia e Agibilità dell'edificio, pena la mancata accettazione della stessa da parte dell'ufficio ricezione/agibilità.

Le modifiche alle opere inerenti alle 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.

Trattandosi di una modifica marginale (consistente nella sola modifica della segnaletica orizzontale in corrispondenza del nuovo accesso al parcheggio pertinenziale) alle opere di urbanizzazione già collaudate e cedute, non si ritiene necessario richiedere una fideiussione o un deposito cauzionale.

L'edificazione prevista dalla variante al piano particolareggiato dovrà essere ultimata entro il 26/06/2022 termine di validità della convenzione originaria.

ARTICOLO 5 - RISOLUZIONE

Per l'inosservanza delle obbligazioni derivanti dalla presente convenzione integrativa, 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 6 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

In relazione ai disposti della Delibera dell'Assemblea Legislativa della RER e della delibera C.C. PG n. 109165 del 16.09.2019 gli Oneri di Urbanizzazione Primaria non sono dovuti in quanto l'esecuzione delle relative opere è a totale carico del soggetto attuatore.

In ottemperanza alle disposizioni suddette e vista la nota di calcolo del SUE in data 08.08.2019 il computo degli Oneri di Urbanizzazione Secondaria ammonta a complessivi € 59.988,17 così ripartiti:

Lotto 15	USO 6b Mq. 2.384 x €/mq. 56,24 x 30% = € 40222,85
(ex lotti 1 e 2 e parte dell'ex 3)	USO 6e Mq. 530 x €/mq. 56,24 x 30% = € 8.942,16
	USO 3d Mq. 2.267 x €/mq. 3,51 x 30% = € 2.387,16

	Tot € 51.552,17

Lotto 16	USO 6b Mq. 500 x €/mq. 56,24 x 30% = € 8.436,00
(parte dell'ex 3)	

TOTALE € 59.988,17

Poiché complessivamente per il PPIP precedentemente approvato e convenzionato sono stati corrisposti complessivamente € 44.496,00, versati in data 31/07/2009 con rev. n° 3112, di cui € 26.784,00 per i lotti interessati, alla stipula della presente variante dovrà essere corrisposto l'importo pari a € 33.204,17 (€ 59.988,17 - € 26.784,00).

L'importo sopra indicato, detratto di 16.872,00 €, già scomputati in sede di rilascio di PdC sull'ex lotto 2, pari a 43.116,17 € sarà posto in detrazione sul Contributo di Costruzione che verrà determinato in via definitiva sui permessi, che verranno presentati per la realizzazione dei fabbricati così suddivisi:

Lotto 15	34.680,17 € (51.552,17 € – 16.872,00 €)
(ex lotti 1 e 2 e parte dell'ex 3)	

Lotto 16	8.436,00 €
(parte dell'ex 3)	

TOTALE 59.988,17 €

Le parti danno atto che la somma di € 33.204,17 è stata versata prima d'ora dal soggetto attuatore presso la Tesoreria Comunale, come da ricevuta n°del

ARTICOLO 7 – 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 integrativa;
- di conoscere ed accettare ogni e qualsiasi obbligo che compete alla parte acquirente nei confronti del Comune in ottemperanza della presente convenzione urbanistica attuativa integrativa”.

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

ARTICOLO 8 – DOCUMENTAZIONE ANTIMAFIA AI SENSI D.LGS. 159/2011

Il soggetto attuatore si obbliga, per se e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, ad inserire nei contratti con le imprese esecutrici dei lavori di modifica 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 9 - CONTROVERSIE

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

ARTICOLO 10 – NORME GENERALI

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

ARTICOLO 11 – SPESE

Le spese tutte, di cui al presente atto e sue consequenziali, sono a carico del soggetto attuatore o suoi aventi causa.

ARTICOLO 12 - 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. 24 del 21/12/2017, alla LR n. 15/2013 e s.m.i., nonché alle norme di attuazione del vigente RUE e POC.

ARTICOLO 13 – 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 14 - 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.

ARTICOLO 15

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente atto si conferma quanto disciplinato nella convenzione stipulata in data 26/06/2009, con atto Notaio Guidetti (repertorio N. 26218/10419). Il termine per l'attuazione del piano particolareggiato in forza della L. 98/2013 art. 30 comma 3bis è previsto per il 26/06/2022.

di dare atto che la natura della variante richiesta allo strumento urbanistico attuativo originario, non comporta la necessità di un parere ai sensi dell'art. 12, comma 4, D.Lgs. n. 152/2006 (assoggettabilità a procedimento di Valutazione Ambientale Strategica), pertanto la variante allo strumento di che trattasi non risulta assoggettata alla procedura di valutazione;

di dare atto che, che per quanto riguarda le dotazioni territoriali la presente variante comporta esclusivamente un'esigua modifica delle stesse, già collaudate e cedute al Comune di Ferrara, attraverso la realizzazione di un passo carraio sulla via Argine Codilupo, nuovo ingresso al lotto 15, si ritiene di non procedere ai sensi dell'art. 32 c.4 delle NTA POC vigente, trattandosi di una modifica all'originario progetto esecutivo;

di dare atto di introitare all'atto della stipula della convenzione l'importo complessivo di € **33.204,17** per oneri di urbanizzazione secondaria, al Titolo 4° Entrate in conto capitale, Tipologia

500 altre entrate in conto capitale, Categoria 1 Permesso di costruire, Capitolo 01470, Azione 253 Contributo di costruzione destinato alle spese di investimento;

di dare atto che il soggetto attuatore dovrà rendersi disponibile alla stipula della convenzione entro 6 (sei) mesi dalla data di esecutività del presente atto, diversamente si intenderà decaduta l'approvazione della variante stessa senza ulteriori provvedimenti;

di dare atto altresì che alla stipula della convenzione in attuazione del presente provvedimento interverrà, in rappresentanza del Comune di Ferrara, il Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale e Progettazione o, in caso di sua assenza o impedimento, il 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
ALAN FABBRI

IL SEGRETARIO GENERALE
ORNELLA CAVALLARI