

OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA ACCORDO AI SENSI ART. 11 LEGGE 241/90 E SMI TRA COMUNE DI FERRARA E SOCIETÀ MECCANO S.R.L. DISCIPLINANTE LE MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI IN ATTUAZIONE ALL'ACCORDO POC "17ASPCN-02 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON DESTINAZIONE RICETTIVA IN MIZZANA", PER LA REALIZZAZIONE DI PARCHEGGIO PUBBLICO IN VIA DEL MELO DI CUI ALL'ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE PG. 52191 - PR. 1117 DEL 19/04/2019.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

l'art. 11, comma 3, del vigente RUE prevede *"Qualora, per disposizioni del presente RUE o per le oggettive condizioni dei luoghi, nell'ambito di interventi edilizi diretti occorra realizzare dotazioni territoriali, preliminarmente alla presentazione della SCIA o contestualmente al rilascio del permesso di costruire relativi all'intervento edilizio, il soggetto proponente dovrà ottenere il rilascio del permesso di costruire relativo alle dotazioni territoriali, sulla scorta del progetto esecutivo predisposto a sua cura"*.

l'art. 11, comma 4, del vigente RUE prevede "Prima del rilascio di detto permesso dovrà essere sottoscritto un accordo fra soggetto proponente e Comune ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990 e s.m.i. col quale verranno disciplinate le modalità di esecuzione delle opere. Il Consiglio Comunale approva lo schema tipo del suddetto accordo";

il Consiglio Comunale con deliberazione PG. 6306 del 10/02/2014 ha approvato lo schema tipo di Accordo ai sensi dell'art. 11 legge 241/90 da sottoscrivere in rispondenza alle norme del RUE sopra citate;

in data 23/03/2017 è stato sottoscritto l'accordo a norma dell'art.18 L.R. 20/2000, tra il comune di Ferrara la Società LA CASTELLA Srl (proprietaria delle aree in via del Melo da cedere gratuitamente al Comune da destinare a parcheggi pubblici e attrezzature e spazi collettivi), con sede in via Ariosto, n.2 a Ferrara C.F. 01571530383, nella persona dell'Amministratore Delegato Sig. Faggioli Alessandro, e la Società MECCANO Srl (proprietaria dell'immobile oggetto di ristrutturazione edilizia con destinazione ricettiva in Mizzana), con sede in via Ferruccio Parri, n. 1 C.F. 01268180385, nella persona dell'Amministratore unico e legale rappresentante Sig. Marco Cattabriga, per l'attuazione del comparto 17ASPCN -02 Area piccola media industria. . Detto accordo è stato recepito nel 2° POC approvato con delibera di C.C. PG. 139299/17 del 11/12/2017.

la scheda POC "17ASPCN-02", prevede la riqualificazione di porzione di magazzino frigorifero esistente in Mizzana, via Modena mediante cambio di destinazione d'uso da insediamento produttivo ad attività ricettiva, fabbricato censito al C:F. del Comune di Ferrara al foglio 102 mapp. 591 sub. 32 e annessa area censita al C.T. di Ferrara al foglio 100 mapp. 963; la cessione di area per attrezzature collettive in via del Melo e la realizzazione di parcheggio pubblico in via del Melo area censita al C.T. del Comune di Ferrara al foglio 137 mapp. 1.582 della superficie di 1.950 mq;

il dirigente del Servizio ufficio di Piano ha adottato Determina Dirigenziale n. DD. 2018/1304 esecutiva dal 08/06/2018 PG. 72179 del 07/06/2018 avente come oggetto la cessione gratuita, da parte della società LA CASTELLA Srl, dell'area di via del Melo (foglio 137 mapp. 1.582 della superficie di 1.950 mq);

come definito nella scheda POC di cui al suddetto Accordo *"17ASPCN-02 Area piccola media industria via Modena - via del Melo"*, il rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione delle dotazioni territoriali inerenti il parcheggio, è condizione necessaria per la presentazione della SCIA o per il rilascio del Permesso di Costruire relativo all'intervento edilizio in Mizzana;

il sig. Marco Cattabriga, legale rappresentante della Soc. MECCANO Srl, in data 19/04/2019 ha presentato istanza di Permesso di Costruire P.G. 52191/19 P.R.1117/19 relativo all'area identificata catastalmente al Foglio 137 mappale 1582, di proprietà del Comune per la realizzazione delle dotazioni territoriali, quali il parcheggio e l'area per attrezzature e spazi collettivi, opere necessarie per la presentazione della SCIA o del Permesso di costruire relativo all'insediamento di un'attività ricettiva in Mizzana via Modena”;

detta istanza depositata agli atti, è composta dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica di asseverazione;
- Tavola 1 individuazione dell'area
- Tavola 2 rilievo altimetrico e sezioni
- Tavola 3 stato di progetto viabilità e segnaletica
- Tavola 4 stato di progetto schema impianto di scarico acque meteoriche
- Tavola 5 computo metrico
- Tavola 6 Documentazione fotografica
- Tavola 7 stato di progetto verde pubblico
- Tavola 8 stato di progetto illuminazione pubblica
- Tavola 9 stato di fatto verifica impatto percorso panoramico

il **PSC** vigente classifica l'area nel modo seguente:

SISTEMI: Sistema ambientale e delle dotazioni collettive - subsistema città verde art. 10.6 nta

TRASFORMAZIONI: PSC-parchi urbani

AMBITI: 05_Quacchio_BorgoPunta ambiti per nuovi insediamenti

Unità di paesaggio: U.P. delle Masserie

Vincoli Idraulici: rischio allagamento

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

Classificazione acustica: Classe 2 progetto

il **RUE** vigente classifica l'area nel modo seguente:

Aree soggette a POC - nta art. 105-5 RUE - Q: UT - Rv: 20 - If: POC - H: POC

Vincoli idraulici - Aree a rischio di allagamento - Art.118.4 RUE

Zona Tampone del Sito Unesco - Art. 107-2.2 RUE

Aree di rispetto panoramico - Art. 107-3.1 - RUE

Classe monetizzazione: 2 ; Art.88 NTA RUE

Comparto di attuazione 2 POC: 17ASPCN-02

in data 11/07/2018 con atto Notaio Dott.ssa Carnevale Iolanda Rep. num. 7389/5573 la società LA CASTELLA Srl ha ceduto gratuitamente al Comune di Ferrara il terreno in via del Melo destinato a viabilità, parcheggi pubblici, attrezzature e spazi collettivi.

Considerato che:

in data 17/05/2019 presso il Comune di Ferrara si è tenuto il Tavolo Tecnico per l'istruttoria dell'istanza in oggetto nell'ambito del quale gli uffici pubblici ed Hera hanno richiesto alcune integrazioni agli elaborati;

in data 22/05/2019 presso il Comune di Ferrara si è tenuta la conferenza dei servizi simultanea che si è conclusa con determinazione favorevole fermo restando l'assenso da parte di Hera e dell'U.O. Piani urbanistici complessi agli elaborati modificati come concordato in detta sede.

Sono stati acquisiti i seguenti pareri:

Servizio Infrastrutture – Ufficio Urbanizzazioni: Parere Favorevole nota del 15/05/2019 NP 1213 del 16/05/2019;

Servizio Mobilità: nota del 14/05/2019 NP 1212 del 16/05/2015 Parere Favorevole con prescrizioni;

Ufficio Benessere Ambientale: Parere Favorevole con prescrizioni Nota del 14/05/2019 RIF PG. 59911/2019;

Pubblica Illuminazione: Parere Favorevole NP 1271/2019 del 22/05/2019;

Ufficio Verde: parere favorevole con prescrizioni NP. 1275 del 22/05/2019;

HERA: Parere Favorevole Condizionato Prot. 52927 del 29/05/2019 acquisito al PG. 68064 del 30/05/2019;

U.O. Piani Urb. Complessi: Parere favorevole NP 1376 del 31/05/2019;

i Servizi Comunali e gli Enti competenti hanno quantificato l'importo da garantire con polizza fideiussione bancaria o di primaria compagnia assicurativa per un importo € 43.468,21 (euro quarantatremilaquattrocentosessantotto/ventuno), a garanzia della perfetta esecuzione delle opere, nella misura del 70% dell'importo totale di € 62.097,44 (sessantaduemilanovantasette/quarantaquattro);

in data 31/05/2019 congiuntamente all'inoltro in Giunta Comunale della proposta di Delibera di Approvazione, è stato inviato alla proprietà, per posta elettronica, lo schema dell'Accordo ai sensi art. 11 L.241/90.

VISTI il verbale della conferenza dei servizi del 22/05/2019 e i pareri degli Enti e Servizi sopra citati depositati agli atti del Servizio Pianificazione Territoriale - Progettazione;

VISTA la L.R. n. 15 del 30 luglio 2013 e s.m.i.;

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 smi);

Con il voto favorevole di tutti i presenti;

DELIBERA

di approvare, per le motivazioni espresse in premessa, l'allegato schema di Accordo ai sensi art. 11 legge 241/90 e smi, tra Comune di Ferrara e la società MECCANO S.r.l., con sede in via Ferruccio Parri, n. 1 a Ferrara, C.F. 01268180385 disciplinante le modalità di esecuzione delle dotazioni territoriali in via del Melo, di cui all'istanza di permesso di costruire P.G. 52191/19 P.R.1117/19 del 19/04/2019, ai sensi dell'art. 11 comma 4° del vigente RUE, necessarie per la presentazione della SCIA o del permesso di costruire dell'insediamento di un'attività ricettiva in via Modena;

di dare atto che sono a totale carico della società MECCANO S.r.l., le spese del presente atto, ed ogni altra spesa inerente e dipendente comprese quelle di registrazione e trascrizione;

di dare atto che prima della stipula dell'Accordo l'Amministrazione Comunale dovrà acquisire d'ufficio, in tempi compatibili con la stipula dell'Accordo stesso, 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 dell'Accordo entro il termine di 60 giorni dall'esecutività del presente provvedimento, diversamente si intenderà decaduta l'approvazione dell'Accordo 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 che il rilascio del Permesso di Costruire presentato dalla società MECCANO S.r.l in data 19/04/2019 P.G. 52191/19 P.R.1117/19, sarà subordinato all'avvenuta sottoscrizione in forma autentica dell'Accordo ex art. 11 L. 241/90 di cui al presente provvedimento e alla presentazione di idonea fideiussione a garanzia della realizzazione delle dotazioni territoriali; ed è condizione

necessaria per la presentazione della SCIA o per il rilascio del successivo Permesso di Costruire relativo all'intervento edilizio;

di dare atto che alla sottoscrizione dell'Accordo interverrà, in rappresentanza del Comune di Ferrara, il Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale e Progettazione o, in caso di sua assenza o impedimento, il Capo 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 COMUNALE
ORNELLA CAVALLARI

SCHEMA ACCORDO AI SENSI ART. 11 LEGGE 241/90 E SMI TRA COMUNE DI FERRARA E SOCIETÀ MECCANO S.R.L. DISCIPLINANTE LE MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI IN ATTUAZIONE ALL'ACCORDO POC "17ASPCN-02 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON DESTINAZIONE RICETTIVA IN MIZZANA", PER LA REALIZZAZIONE DI PARCHEGGIO PUBBLICO IN VIA DEL MELO DI CUI ALL'ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE PG. 52191 - PR. 1117 DEL 19/04/2019.

L'anno il giorno del mese di, presso la Residenza Municipale di Ferrara, con la presente scrittura privata autenticata,

tra

il **Comune di Ferrara**, in persona del Dirigente....., nato a il domiciliato per la carica in Ferrara, il quale interviene al presente accordo non in proprio ma in nome e per conto del Comune di Ferrara C.F. 00297110389, delegato a rappresentare il Comune in forza del vigente Statuto Comunale ed in esecuzione della delibera G.C. n. PG. del
(d'ora in poi "*il Comune*")

e

la società MECCANO S.r.l., con sede in via Ferruccio Parri, n. 1 a Ferrara C.F. 01268180385, in persona del legale rappresentante Sig. Marco Cattabriga nato a Torino il 21/03/1969 e residente a Comacchio Lido degli Estensi in viale dei Tigli n. 11 C.F. CTTMRC69C21L219Z
(d'ora in poi "*Soggetto attuatore*")

Premesso che

Premesso che:

l'art. 11, comma 3, del vigente RUE prevede "*Qualora, per disposizioni del presente RUE o per le oggettive condizioni dei luoghi, nell'ambito di interventi edilizi diretti occorra realizzare dotazioni territoriali, preliminarmente alla presentazione della SCIA o contestualmente al rilascio del permesso di costruire relativi all'intervento edilizio, il soggetto proponente dovrà ottenere il rilascio del permesso di costruire relativo alle dotazioni territoriali, sulla scorta del progetto esecutivo predisposto a sua cura*".

l'art. 11, comma 4, del vigente RUE prevede "Prima del rilascio di detto permesso dovrà essere sottoscritto un accordo fra soggetto proponente e Comune ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990 e s.m.i. col quale verranno disciplinate le modalità di esecuzione delle opere. Il Consiglio Comunale approva lo schema tipo del suddetto accordo";

il Consiglio Comunale con deliberazione PG. 6306 del 10/02/2014 ha approvato lo schema tipo di Accordo ai sensi dell'art. 11 legge 241/90 da sottoscrivere in rispondenza alle norme del RUE sopra citate;

in data 23/03/2017 è stato sottoscritto l'accordo a norma dell'art.18 L.R. 20/2000, tra il Comune di Ferrara la Società LA CASTELLA Srl (proprietaria delle aree in via del Melo da cedere gratuitamente al Comune da destinare a parcheggi pubblici e attrezzature e spazi collettivi), con sede in via Ariosto, n. 2 a Ferrara C.F. 01571530383, nella persona dell'Amministratore Delegato Sig. Faggioli Alessandro, e la Società MECCANO Srl (proprietaria dell'immobile oggetto di ristrutturazione edilizia con destinazione ricettiva in Mizzana), con sede in via Ferruccio Parri, n. 1 C.F. 01268180385, nella persona dell'Amministratore unico e legale rappresentante Sig. Marco Cattabriga, per l'attuazione del comparto 17ASPCN -02 Area piccola media industria. Detto accordo è stato recepito nel 2° POC approvato con delibera di C.C. PG. 139299/17 del 11/12/2017;

la scheda POC "17ASPCN-02", prevede la riqualificazione di porzione di magazzino frigorifero esistente in Mizzana via Modena mediante cambio di destinazione d'uso da insediamento produttivo ad attività ricettiva, fabbricato censito al C.F. del Comune di Ferrara al foglio 102 mapp. 591 sub. 32 e annessa area censita al C.T. di Ferrara al foglio 100 mapp. 963; la cessione di area per attrezzature collettive in via del Melo e la realizzazione di un parcheggio pubblico in via del Melo area censita al C.T. del Comune di Ferrara al foglio 137 mapp. 1.582 della superficie di 1.950 mq;

il dirigente del Servizio Ufficio di Piano ha adottato Determina Dirigenziale n. DD. 2018/1304 esecutiva dal 08/06/2018 PG. 72179 del 07/06/2018 avente come oggetto la cessione gratuita, da parte della società LA CASTELLA Srl, dell'area di via del Melo (foglio 137 mapp. 1.582 della superficie di 1.950 mq);

come definito nella scheda POC di cui al suddetto Accordo "17ASPCN-02 Area piccola media industria via Modena-via del Melo", il rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione delle dotazioni territoriali inerenti il parcheggio, è condizione necessaria per la presentazione della SCIA o per il rilascio del Permesso di Costruire relativo all'intervento edilizio in Mizzana via Modena;

il sig. Marco Cattabriga, legale rappresentante della Soc. MECCANO Srl, in data 19/04/2019 ha presentato istanza di Permesso di Costruire P.G. 52191/19 P.R.1117/19 relativo all'area identificata catastalmente al Foglio 137 mappale 1582, di proprietà del Comune per la realizzazione delle dotazioni territoriali quali il parcheggio e l'area per attrezzature e spazi collettivi, opere propedeutiche all'insediamento di un'attività ricettiva in Mizzana via Modena";

detta istanza depositata agli atti, è composta dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica di asseverazione;
- Tavola 1 individuazione dell'area
- Tavola 2 rilievo altimetrico e sezioni
- Tavola 3 stato di progetto viabilità e segnaletica
- Tavola 4 stato di progetto schema impianto di scarico acque meteoriche
- Tavola 5 computo metrico
- Tavola 6 Documentazione fotografica
- Tavola 7 stato di progetto verde pubblico
- Tavola 8 stato di progetto illuminazione pubblica
- Tavola 9 stato di fatto verifica impatto percorso panoramico

il **PSC** vigente classifica l'area nel modo seguente:

SISTEMI: Sistema ambientale e delle dotazioni collettive - subsistema città verde art. 10.6 nta

TRASFORMAZIONI: PSC-parchi urbani

AMBITI: 05_Quacchio_BorgoPunta ambiti per nuovi insediamenti

Unità di paesaggio: U.P. delle Masserie

Vincoli Idraulici: rischio allagamento

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

Classificazione acustica: Classe 2 progetto

il **RUE** vigente classifica l'area nel modo seguente:

Aree soggette a POC - nta art. 105-5 RUE - Q: UT - Rv: 20 - If: POC - H: POC

Vincoli idraulici - Aree a rischio di allagamento - Art.118.4 RUE

Zona Tampone del Sito Unesco - Art. 107-2.2 RUE

Aree di rispetto panoramico - Art. 107-3.1 - RUE

Classe monetizzazione: 2 ; Art.88 NTA RUE

Comparto di attuazione 2 POC: 17ASPCN-02

in data 11/07/2018 con atto Notaio Dott.ssa Carnevale Iolanda Rep. num. 7389/5573 la società LA CASTELLA Srl ha ceduto gratuitamente al Comune di Ferrara il terreno in via del Melo destinato a viabilità, parcheggi pubblici, attrezzature e spazi collettivi.

Considerato che:

in data 17/05/2019 presso il Comune di Ferrara si è tenuto il Tavolo Tecnico per l'istruttoria dell'istanza in oggetto nell'ambito del quale gli uffici pubblici ed Hera hanno richiesto alcune integrazioni agli elaborati;

in data 22/05/2019 presso il Comune di Ferrara si è tenuta la conferenza dei servizi simultanea che si è conclusa con determinazione favorevole fermo restando l'assenso da parte di Hera e dell'U.O. Piani urbanistici complessi agli elaborati modificati come concordato in detta sede.

Sono stati acquisiti i seguenti pareri:

Servizio Infrastrutture – Ufficio Urbanizzazioni: Parere Favorevole nota del 15/05/2019 NP 1213 del 16/05/2019;

Servizio Mobilità nota del 14/05/2019 NP 1212 del 16/05/2015 Parere Favorevole con prescrizioni;

Ufficio Benessere Ambientale: Parere Favorevole con prescrizioni Nota del 14/05/2019 RIF PG. 59911/2019;

Pubblica Illuminazione: Parere Favorevole NP 1271/2019 del 22/05/2019;

Ufficio Verde: parere favorevole con prescrizioni NP. 1275 del 22/05/2019;

HERA Parere Favorevole Condizionato Prot. 52927 del 29/05/2019 acquisito al PG. 68064 del 30/05/2019;

U.O. Piani Urb. Complessi: Parere favorevole NP 1376 del 31/05/2019;

i Servizi Comunali e gli Enti competenti hanno quantificato l'importo da garantire con polizza fideiussione bancaria o di primaria compagnia assicurativa per un importo € 43.468,21 (euro quarantatremilaquattrocentosessantotto/ventuno), a garanzia della perfetta esecuzione delle opere, nella misura del 70% dell'importo totale di € 62.097,44 (sessantaduemilanovantasette/quarantaquattro);

in data 31/05/2019 congiuntamente all'inoltro in Giunta Comunale della proposta di Delibera di Approvazione, è stato inviato alla proprietà, per posta elettronica, lo schema dell'Accordo ai sensi art. 11 L.241/90.

VISTI il verbale della conferenza dei servizi simultanea del 22/05/2019 e i pareri degli Enti e Servizi sopra citati depositati agli atti del Servizio Pianificazione Territoriale - Progettazione;

VISTA la delibera di G.C. PG del di approvazione dello schema dell'Accordo ai sensi art. 11 L. 241/90 all'uopo predisposto dall'U.O. Piani Urbanistici Attuativi - Progettazione e Gestione;

VISTA la L.R. n. 15 del 30 luglio 2013 e s.m.i.;

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 smi);

TUTTO CIÒ PREMESSO e considerato, fra le Parti si conviene e stipula quanto segue:

ART. 1 - CONTENUTI IN PREMESSA

Le premesse e i documenti citati nelle premesse stesse e negli articoli seguenti costituiscono parte integrante del presente accordo.

ART. 2 - OGGETTO DEL PRESENTE ACCORDO

Il presente accordo, approvato con delibera di G.C. n. PG del , è parte integrante del Permesso di Costruire presentato dal Soggetto attuatore in data 19/04/2019 P.G. 52191/19 P.R.1117/19 per la realizzazione delle dotazioni territoriali quali il parcheggio pubblico e la semina dell' area per attrezzature e spazi collettivi, opere propedeutiche all'insediamento di un'attività ricettiva in Modena, nell'area contraddistinta catastalmente al foglio 137 mapp. 1.582 della di proprietà del comune di Ferrara, per complessivi mq.... e confinante:

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

L'istanza di Permesso di Costruire è composta dagli elaborati in premessa citati, la cui determinazione favorevole è stata notificata in data PG.....

ART. 3 - IMPEGNO DEI SOGGETTI ATTUATORI

Il Soggetto attuatore si obbliga, in conformità all'art.16, comma 2-bis, del D.P.R. n.380/2001 e dalla normativa vigente in materia di opere pubbliche, trattandosi di opere di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria, di cui all'art.36, comma 4, del D.Lgs.n. 50/2016 e smi ("Contratti sotto soglia"), come emerge dal Computo Metrico Estimativo delle dotazioni territoriali allegato alla richiesta di Permesso di Costruire e dai pareri degli Enti e Servizi competenti, a realizzare direttamente, tutte le opere inerenti le dotazioni territoriali in via del Melo necessarie all'insediamento di un'attività ricettiva in via Modena a sua totale cura e spese, fermo restando i poteri di vigilanza e di controllo che spettano al Comune, attraverso gli uffici competenti per materia.

Il Soggetto attuatore si obbliga pertanto, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo verso il Comune, a realizzare le opere di cui al precedente art. 2, nelle aree contraddistinte catastalmente nel Comune di Ferrara al Foglio 137 mapp. 1.582 in conformità dei relativi elaborati tecnici ed amministrativi allegati all'istanza di Permesso di Costruire, P.G. 52191/19 P.R.1117/19 del 19/04/2019.

Il Soggetto attuatore si obbliga altresì, come concordato in sede di Conferenza dei Servizi del 22/05/2019, presente la proprietà, a rimuovere l'esistente recinzione metallica posta sul lato sud, prospiciente lo stradello ciclopedonale, oltre che a raccordare in sicurezza e seminare a tappeto erboso la restante area per attrezzature e spazi collettivi di cui al Foglio 137 mapp. 1.582.

ARTICOLO 4 - IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE AI SENSI D. LGS. N.152 DEL 3 APRILE 2006 E S.M.I.

I titoli abilitativi si intendono rilasciati fatto salvo l'adempimento degli obblighi imposti dalla Parte IV, Titolo V del D.Lgs. n. 152/06.

Qualora il Soggetto attuatore, rilevi il superamento o il pericolo concreto e attuale del superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) dovrà darne immediata comunicazione alle autorità competenti e attuare tutti gli interventi necessari, nei termini e secondo le modalità di cui alla Parte IV, Titolo V del D.Lgs. n. 152/06.

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'adequata informazione in merito all'eventuale situazione di contaminazione del sito interessato.

In ogni caso i lavori sui suoli contaminati dovranno essere eseguiti in modo tale da non pregiudicare gli interventi di bonifica e di ripristino ambientale.

Resta quindi pattuito che non saranno rilasciati Permessi di Costruire e non potrà essere presentata SCIA per l'intervento edilizio, o se rilasciati o presentata 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.

Nel caso in cui gli interventi siano soggetti alla SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) l'Amministrazione Comunale potrà vietare l'inizio ovvero la prosecuzione dell'attività stessa, qualora gli interventi appaiano, rispettivamente alla data di presentazione della SCIA o successivamente, decorso il termine di 60 gg. dalla segnalazione, incompatibili con gli interventi di messa in sicurezza, di bonifica e di ripristino ambientale del sito o comunque tale 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.

L'inosservanza degli obblighi stabiliti dal presente articolo a carico del Soggetto attuatore comporterà la risoluzione del presente accordo, fermo restando il permanere in capo al Soggetto attuatore degli obblighi di bonifica e ripristino ambientale del sito di cui ai commi precedenti.

ARTICOLO 5 – CONCESSIONE IN DETENZIONE DELLE AREE

Le parti concordano che le aree di proprietà comunale già cedute di cui al precedente art. 2 per la realizzazione delle dotazioni territoriali, sono da intendersi, concesse in detenzione al soggetto attuatore, per il tempo necessario per la realizzazione delle stesse, e di tutte le opere funzionali all'intervento, a far data dall'inizio dei lavori senza necessità di redigere ulteriori atti, attribuendo ad esso 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'immobile concesso in detenzione per le responsabilità civili verso terzi.

La detenzione cessa al momento della presa in carico dell'Amministrazione Comunale con provvedimento da adottarsi a seguito del collaudo favorevole, sollevando l'Amministrazione stessa da ogni eventuale responsabilità per eventuali incidenti che dovessero verificarsi sino a che dette opere non verranno assunte in carico dall'Amministrazione Comunale.

Da tale data gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre che la relativa responsabilità si intenderanno pertanto a carico dell'Amministrazione medesima.

Le 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.

ARTICOLO 6 - MODALITA' DI ATTUAZIONE

Il Soggetto attuatore si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, ad iniziare i lavori per la realizzazione delle dotazioni territoriali, di cui al precedente art. 2, entro un anno dal rilascio del relativo Permesso di Costruire ed ultimati entro tre anni dalla data di inizio lavori.

La data di inizio dei lavori di realizzazione delle dotazioni territoriali deve essere comunicata dal Soggetto attuatore allo Sportello Unico Edilizia - SUE, per le verifiche di competenza (DURC, norme antimafia, ecc.).

I tempi e le modalità di attuazione delle opere inerenti le dotazioni territoriali, dovranno essere coordinati con quello dell'intervento edilizio. A tal fine, non potrà essere rilasciato il Permesso di Costruire relativo all'intervento edilizio prima del rilascio del Permesso di Costruire per le dotazioni territoriali, oggetto del presente accordo.

Il termine di inizio e quello di ultimazione dei lavori potranno essere prorogati, ai sensi di legge.

Il Soggetto attuatore si impegna per sé e per gli aventi causa a realizzare le opere inerenti le dotazioni territoriali, 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, lo stesso Soggetto attuatore si impegna per sé e per gli aventi causa 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.

Il Soggetto attuatore assume per sé e per gli aventi causa 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 o i suoi aventi causa 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 suoi appaltatori, subappaltatori, fornitori e terzi in genere.

ARTICOLO 7 – 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, di cui al presente accordo, 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 esecuttrice e/o al subcontrattista, saranno 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 8 - COLLAUDO

A completamento delle opere entro i termini previsti dal permesso di costruire per la realizzazione delle dotazioni territoriali, sarà cura del soggetto attuatore o dei suoi aventi causa trasmettere al Comune di Ferrara - Sportello unico Edilizia, la comunicazione di fine dei lavori ai sensi della normativa vigente. I collaudi statici e funzionali e amministrativo se dovuto, sono effettuati anche in corso d'opera, dal collaudatore nominato dal Comune a cura e spese del soggetto attuatore, ove dovuti ai sensi delle norme vigenti.

Nel caso in cui le opere siano motivatamente ritenute non accettabili, il responsabile del procedimento fissa al soggetto attuatore o ai suoi aventi causa 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.

A seguito dell'avvenuto collaudo verrà svincolata la garanzia fideiussoria.

La piantumazione delle aree a verde pubblico, deve essere realizzata ed ultimata almeno due anni prima del collaudo del verde al fine di garantire un buon attecchimento di tutte le essenze, diversamente le stesse non potranno essere prese in carico ed il relativo collaudo non potrà essere effettuato, fermo restando che la manutenzione finalizzata all'attecchimento per l'intero biennio è a carico dei soggetti attuatori. Le parti convengono che potrà essere effettuato il collaudo, anche prima del termine dei due anni, qualora il soggetto attuatore o suo avente causa presenti all'Ufficio Verde del Comune di Ferrara, apposito contratto di manutenzione con l'Azienda/Ente "Gestore del Contratto di Servizio di Manutenzione del Verde Pubblico" per il tempo necessario al suddetto attecchimento.

Nel caso in cui le opere inerenti le dotazioni territoriali non siano state completate, le SCIA di conformità edilizia e agibilità inerenti l'interventi edilizi commerciali dovranno essere accompagnate da un Certificato, asseverato dal Direttore dei lavori, che attesti l'esistenza e la funzionalità delle opere sufficienti a garantire le condizioni di agibilità e di sicurezza e la loro conformità agli elaborati approvati ai sensi dell'art. 46 del RUE vigente.

Qualora dette opere non vengano ultimate entro il termine stabilito dal relativo permesso di costruire, salvo proroghe ai sensi di legge, il Comune si riserva la facoltà di procedere con l'escussione della garanzia di cui al successivo art.9.

ARTICOLO 9 – GARANZIE

Il Soggetto attuatore a garanzia della perfetta esecuzione delle opere inerenti le sole dotazioni territoriali, costituirà a favore del Comune di Ferrara, prima del rilascio del Permesso di Costruire per le dotazioni territoriali una fidejussione (bancaria o assicurativa e, in quest'ultimo caso, con primaria compagnia) i Servizi Comunali e gli Enti competenti hanno quantificato l'importo da garantire con polizza fideiussione bancaria o di primaria compagnia assicurativa per un importo €

43.468,21 (euro quarantatremilaquattrocentosessantotto/ventuno), pari al 70% del costo presunto delle opere medesime come quantificato dagli Enti e Servizi competenti per un importo di € 66.314,91 (sessantaseimilatrecentoquattordici/novantuno), resta inteso che in caso di inosservanza degli obblighi di esecuzione delle opere e dei tempi di realizzazione stabiliti nella presente atto 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 fideiussione avrà validità fino a quando il Comune di Ferrara non avrà constatato l'ultimazione di tali opere, fino all'esito favorevole del collaudo delle medesime e comunque, in deroga all'art.1957 C.C., fino a che il Comune ne autorizzerà la liberazione.

La fidejussione potrà essere, previo collaudo delle parti eseguite ed espresso consenso del Comune, ridotta proporzionalmente ed in relazione al progressivo compimento delle dotazioni territoriali, 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 dotazioni territoriali 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 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 dotazioni territoriali, 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 autorizza 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 10 – INADEMPIENZE DEL SOGGETTO ATTUATORE - PENALI - CONSEGUENZE

Nei casi di inottemperanza alle obbligazioni nascenti dal presente accordo, senza giustificato motivo, oltre a quanto già previsto all'art. 9 e salva la risarcibilità di ogni maggior danno, il Soggetto attuatore sarà in ogni caso assoggettato al pagamento delle seguenti penali, come sotto articolate e con particolare riferimento agli inadempimenti di seguito specificati:

- mancato rispetto della tempistica prevista per l'ultimazione dei lavori ai sensi dell'art. 6 (fatta salva la possibilità di proroga ai sensi di legge a seguito di comunicazione motivata, mancato adeguamento, ai sensi e con le modalità del precedente art. 8, e conseguente "non collaudabilità" delle opere.

Le penali sono computate e articolate come di seguito:

- € 100,00 (cento) per ogni giorno di ritardo nell'ultimazione delle opere e comunque fino a un massimo del 5% (cinque percento) del valore complessivo delle stesse;

- 20% (venti percento) del valore complessivo delle opere dichiarate “non collaudabili”.

L'applicazione delle penali di cui al presente articolo sarà preceduta da apposita diffida ad adempiere entro un congruo termine.

Le suddette penali, ai sensi dell'art. 1382 del Codice Civile, saranno applicate previa determinazione del Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale.

ARTICOLO 11 – EFFICACIA ACCORDO

Le parti concordano che l'efficacia del presente accordo è di anni 5 (cinque) a far data dalla sua sottoscrizione.

Ai sensi dell'art. 4 comma 10 dell'accordo art. 18 L.R. 20/2000, recante INADEMPIENZE DEI SOGGETTI ATTUATORI – PENALI – CONSEGUENZE, sottoscritto in data 23/03/2017, qualora le aree di trasformazione (dotazioni territoriali ed edificio) al termine quinquennale di validità del II° POC (27/12/2022) non siano pervenute al rilascio dei relativi titoli abilitativi, ai sensi dell'art. 29 delle NTA del PSC vigente, esse perderanno automaticamente i diritti edificatori assegnati senza necessità di ulteriori specifici provvedimenti. Il rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione delle dotazioni territoriali inerenti il parcheggio e l'area per attrezzature e spazi collettivi, è subordinato alla stipula notarile del presente accordo ed è condizione necessaria per il rilascio del Permesso di Costruire relativo all'intervento edilizio.

In tal caso successivamente alla decorrenza di detto termine, in tali aree si applicherà quanto previsto dal RUE a quel momento vigente;

ARTICOLO 12 - SPESE

Ogni spesa relativa al presente atto ed ogni altra incombenza fiscale, se ed in quanto dovuta, sono a totale carico dei Soggetti attuatori o loro aventi causa.

ARTICOLO 13 - RIFERIMENTI NORMATIVI

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, 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 L.R. n. 15/2013 e s.m.i., alla L.R. 24 del 21/12/2017, nonché alle Norme di Attuazione del PSC, del RUE e del POC del Comune di Ferrara.

ARTICOLO 14 - DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non espressamente previsto dal presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 11, L. n. 241/1990, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice civile in materia di obbligazioni e di contratti.

Il presente accordo sottoscritto e autenticato nelle forme di legge, sarà soggetto a registrazione e a trascrizione a cura e spese del Soggetto attuatore o suoi aventi causa.

Per tutte le controversie relative al presente accordo, sarà competente in via esclusiva il Giudice Amministrativo.

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

ARTICOLO 15 - 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 al presente accordo, nonché le comunicazioni a tutti gli uffici competenti e la conservazione dei dati, anche oltre i termini di legge.

Per il COMUNE DI FERRARA _____

Per il SOGGETTO ATTUATORE _____