

OGGETTO: APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA IN ATTUAZIONE ALLA SCHEDA POC "18ANS_03 – NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE IN QUARTESANA, VIA COMACCHIO".

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

che in data 08/07/2013, è stato sottoscritto, fra i Sigg. Massimo Lazzari, Andrea Lazzari, la Società Italia s.a.s. e il Comune di Ferrara un Accordo preliminare, ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i., ai fini dell'inserimento degli immobili di proprietà degli stessi, siti in località Quartesana, Via Comacchio, nel I° POC, allora in corso di formazione;

che i Signori Massimo e Andrea Lazzari hanno successivamente acquisito la proprietà dell'area dalla Società Italia s.a.s. con scrittura privata condizionata all'approvazione del POC;

che in ottemperanza all'art. 3 del citato accordo preliminare, con delibera C.C. PG 82532 del 28/10/2013, il Comune ha adottato il I° POC, comprensivo del comparto "18ANS_03 – nuovo insediamento residenziale in Quartesana, Via Comacchio";

che il POC adottato è stato depositato dal 20/11/2013 al 19/01/2014 ai fini della formulazione delle osservazioni e trasmesso alla Provincia per la formulazione delle riserve e l'espressione dei pareri di competenza, nonché agli enti competenti in materia ambientale per l'espressione dei relativi pareri e atti di assenso;

che l'art. 4 del citato Accordo preliminare prevedeva che successivamente all'adozione del POC, all'espressione dei pareri, degli atti di assenso e delle riserve da parte delle amministrazioni competenti e alla formulazione delle osservazioni da parte degli interessati e prima della definitiva approvazione del POC, venisse sottoscritto, fra le parti, un accordo ai sensi dell'art. 11 L. 241/90, disciplinante l'attuazione del comparto, ai fini dell'inserimento del comparto in oggetto nel POC da sottoporsi al Consiglio Comunale per la definitiva approvazione;

che in data 27/03/2014 tra il Comune di Ferrara e gli altri aventi titolo, Sigg. Massimo Lazzari e Andrea Lazzari, è stato stipulato l'accordo art. 11 L. 241/90 relativo al comparto "nuovo insediamento residenziale in Quartesana, Via Comacchio" in sostituzione dell'accordo preliminare ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i.;

che in data 07/04/2014 con delibera del C.C. PG. 20451/14 è stato approvato il Piano Operativo Comunale, nonché l'elaborato 4 - schede di comparto, comprensivo della scheda 18ANS-03 località Quartesana, Via Comacchio;

che gli obiettivi della scheda di comparto 18ANS-03, prevedono un nuovo insediamento residenziale, a completamento di quello esistente in via Alvisi a Quartesana, attuabile con Piano Urbanistico attuativo (PUA) nonché la progettazione, realizzazione e cessione di n. 2 alloggi per una SU complessiva di 160 mq. e del valore totale non inferiore a € 250.000,00; congiuntamente dovrà essere ceduta anche la relativa area di pertinenza non inferiore a 542 mq. all'interno del comparto POC. E' inoltre prevista la cessione di un'area verde destinata ad attrezzature collettive collocata a margine di via Zanatta pari a 6.750 mq;

che con atto notaio Leoni rep. n. 853/554 in data 27/03/2015 il sig. Andrea Lazzari ha ceduto gratuitamente al Comune di Ferrara la proprietà dell'area sita in Via Zanatta censita al CT di Ferrara al Foglio 109 mapp. 877, 916, 966, 968, in forza dell'art. 2 dell'Accordo ai sensi art. 11, da destinarsi ad attrezzature collettive;

che i Sigg. Massimo Lazzari e Andrea Lazzari hanno costituito, a favore del Comune di Ferrara, fideiussione assicurativa emessa dalla Società Sara Assicurazioni spa n. 54/13888XG per un importo pari a € 250.000,00, a copertura del costo complessivo delle opere pubbliche di interesse generale, da realizzarsi a cura e spese dei soggetti attuatori;

che in data 20/10/2015 è stata presentata, dal sig. Massimo Lazzari residente a Ferrara Via Colombarola n. 26 C.F. LZZMSM52D19D548P e dal sig. Andrea Lazzari residente a Moncalieri (To) in strada Tofarello 51bis C.F. LZZNDR50C20D548T, in qualità di proprietari, istanza PG. 106935/15, PR. 2982/15 di approvazione del PUA di iniziativa privata, di cui alla scheda di POC "18ANS – 03" per la realizzazione di un insediamento prevalentemente residenziale in Via Comacchio a Quartesana, in area censita al CT di Ferrara al Foglio 238 mapp. 349/parte, 453/parte, 100/parte e 124/parte;

che il Consiglio Comunale, con delibera PG.44872 del 15/05/2017, in accoglimento di quanto proposto dai Sigg. Massimo Lazzari e Andrea Lazzari, ha autorizzato la Giunta, in sede di approvazione del PUA suddetto, a prevedere la cessione gratuita al Comune di immobili di valore complessivo non inferiore ed esterni al comparto medesimo, in alternativa agli alloggi previsti dall'accordo sottoscritto in data 27/03/2014, ovvero la loro monetizzazione, precisando che gli immobili alternativi avrebbero dovuto avere valore complessivo non inferiore a quello degli alloggi originariamente previsti, tenuto conto dell'eventuale anticipo del termine di cessione, e caratteristiche idonee all'utilizzo come edilizia residenziale sociale, ammettendone altresì la monetizzazione qualora non venisse raggiunto un accordo sugli immobili sostitutivi; tale modifica ha lasciato invariati la superficie utile e il numero di alloggi privati realizzabili nel PUA;

che con delibera GC n.340 PG. 88372 del 25/07/2017 detto PUA è stato approvato dando atto che la stipula della convenzione sarebbe dovuta avvenire entro 6 mesi dall'esecutività della stessa delibera, diversamente l'approvazione del PUA sarebbe decaduta senza ulteriori provvedimenti;

che in data 29/11/2017 PG.10025 del 22/01/2018 i Sigg. Massimo Lazzari e Andrea Lazzari hanno proposto al Servizio Ufficio di Piano una modifica al suddetto comparto, con riduzione del numero di alloggi privati previsti, a fronte della riduzione del contributo straordinario costituito dagli alloggi ERS da cedere al Comune; richiesta giudicata non perseguibile nell'ambito dell'approvazione del PUA in quanto le modifiche alla scheda POC 18ANS_03 proposte si configuravano come variante al I° POC, e pertanto di competenza del Consiglio Comunale;

che successivamente, con nota PG. 12058 del 25/01/2018 i Sigg. Massimo Lazzari e Andrea Lazzari hanno rinunciato al suddetto PUA, non ritenendolo adeguato alla situazione del mercato immobiliare;

che in data 20/07/2018 i Sigg. Massimo Lazzari e Andrea Lazzari hanno integrato, al Servizio Ufficio di Piano l'istanza PG.10025 del 22/01/2018 di variante al I° POC vigente, chiedendo una riduzione del numero di alloggi privati previsti nella scheda POC 18ANS_03, adducendo come motivazione la limitata capacità di assorbimento del mercato edilizio, a fronte di un rilevante patrimonio abitativo non utilizzato;

che con delibera di Giunta n.486 PG.117000 del 25/09/2018 è stato approvato lo schema di accordo art. 18 che avrebbe sostituito integralmente, dopo l'adozione da parte del Consiglio Comunale della 5° variante specifica al I° POC, l'accordo sottoscritto fra le parti in data 27/03/2014;

che in data 03/12/2018 con delibera del C.C. PG. 136643/18 è stata adottata la 5° variante specifica al I° POC che autorizzava i soggetti attuatori a presentare il PUA nelle more dell'approvazione della stessa variante;

che in data 19/02/2019 è stata presentata, dal sig. Massimo Lazzari residente a Ferrara Via Colombarola n. 26 C.F. LZZMSM52D19D548P e dal sig. Andrea Lazzari residente a Moncalieri (To) in strada Tofarello 51bis C.F. LZZNDR50C20D548T, in qualità di proprietari, istanza PG. 22635/19, PR. 432/19 di approvazione del PUA di iniziativa privata, di cui alla scheda di POC "18ANS – 03" per la realizzazione di un insediamento prevalentemente residenziale in Via Comacchio a Quartesana, in area censita al CT di Ferrara al Foglio 238 mapp. 349/parte;

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

Sistemi: Sistema insediativo dell'abitare art.12 Sub sistema insediamenti prima corona art.12.4;

Trasformazioni: Nuovi tessuti residenziali e compatibili;

Ambiti: 18 ANS Ambiti per nuovi insediamenti della struttura insediativa di Cocomaro, Codrea, Cona, Quartesana;

Rispetto aeroporto;

Tutela Storico Culturale: Ambito di paesaggio notevole;

Unità di paesaggio: U.P. delle terre vecchie;

Filari e siepi;

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

Diritti perequativi: 2.a Prima Corona mq/ha 1150;

Classificazione acustica: Classe II di progetto;

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

Destinazione d'uso: Aree soggette a POC – insediamenti prevalentemente residenziali;

Beni culturali e ambientali: Zona Tampone Unesco art. NTA 107-2.2;

che la Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio riunita nella seduta del 07/03/2019 ha espresso parere: "Favorevole" al PUA;

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 11/03/2019;

che il relativo avviso di deposito PG. 31825 è stato pubblicato per 60 giorni nel sito informatico del Comune di Ferrara, dal 11/03/2019 fino al 09/05/2019;

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

che con nota del PG. 32618 del 12/03/2019 è stata inviata alla Provincia di Ferrara al Settore Pianificazione Territoriale - PO Urbanistica copia della documentazione del PUA in oggetto per l'espressione del parere di competenza di cui all'art.35 c.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 (ex art.37 L.R.31/02 e s.m.i);

che in data 13/03/2019, si è tenuta la Conferenza Servizi simultanea, chiusa con determinazione favorevole, durante la quale e nei giorni precedenti si sono acquisiti i seguenti pareri:

Verbale Conferenza dei Servizi Simultanea del 13/03/2019;

ARPAE parere favorevole con prescrizioni PG.33920 del 14/03/2019;

AUSL parere favorevole con condizioni PG. 80268 del 13/03/2019;

HERA spa parere favorevole condizionato del 12/03/2019 PG. 32842;

Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara con parere del 07/03/2019 PG. 30322 e nota del 26/07/2016 PG. 84957;

Servizio Ambiente parere favorevole con prescrizioni nota del 14/03/2019 NP. 663/19;

U.O. Attività Settoriale Protezione Civile e Sicurezza sul Lavoro parere favorevole nota del 27/02/2019 PG. 26468, nota del 26/10/2015 NP. 3806 del 28/10/2015 e nota del 23/06/2015 con PG. 74364 del 29/06/2016;

Servizio Mobilità parere favorevole con prescrizioni nota del 07/03/2019 NP.621 del 11/03/2019;

Ufficio Illuminazione Pubblica parere favorevole con nota del 11/03/2019 NP. 627 del 12/03/2019;

Ufficio Verde parere favorevole con prescrizioni nota del 12/03/2019 NP.637/19;

Ufficio Benessere Ambientale parere favorevole con prescrizioni del 13/03/2019;

TIM parere favorevole e nulla osta del 12/03/2019 PG.32362.

che nel frattempo, in data 25/03/2019 con delibera del C.C. PG.3118372019 è stata adottata la 5° variante specifica al I° POC;

Considerato:

che la Provincia di Ferrara con Determina n. 603 del 17/04/2019 assunta al PG. 51307 del 17/04/2019, 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 decretato di non formulare osservazioni sul procedimento in oggetto facendo proprio il contenuto delle condizioni e pareri di cui alla Relazione Istruttoria della P.O. Pianificazione Territoriale della Provincia di Ferrara PG n. 10572/2019, allegata allo stesso decreto (allegato A), depositato agli atti del Servizio Pianificazione;

che con la stessa Determina la Provincia di Ferrara ha espresso il parere in materia di rischio sismico, ai sensi dell'art. 5 L.R. 19/08, facendo proprio il contenuto delle condizioni e pareri di cui alla proposta formulata dalla Regione Emilia Romagna - Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile - Servizio Area Reno e Po di Volano, prot. prov.le n.8448/2019, allegata allo stesso decreto (allegato B), depositato agli atti del Servizio Pianificazione.

che lo schema di convenzione all'uopo predisposto dall'U.O. PUA Progettazione e Gestione è stato inviato in data 10/05/2019 tramite posta elettronica alle proprietà ai fini della condivisione dei suoi contenuti; assensi poi pervenuti in data 13/05/2019 e 14/05/2019;

che in relazione ai disposti della delibera di Consiglio Regionale 849/98 e della delibera del Consiglio Comunale PG 18498/98 sono stati calcolati gli Oneri di Urbanizzazione Secondaria secondo le tabelle parametriche di cui alle citate delibere regionali, precisando che nulla è dovuto per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria in quanto l'esecuzione è a totale carico dei soggetti attuatori;

che in data 04/04/2019 al Protocollo PR_TOUTG_Ingresso_0061757 e al Protocollo PR_FEUTG_Ingresso_0022593 sono rispettivamente state richieste le informazioni antimafia di cui all'articolo 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011 a carico del sig. Lazzari Andrea e del sig. Lazzari Massimo ai sensi dell'art. 92 comma 3 del D. Lgs. 6 settembre 2011, n. 159, modificato dal D. Lgs. 15.11.2012, n. 218, dal D. Lgs 13.10.2014, n. 153 e dalla legge 06.08.2015, n. 1213, il termine per il rilascio delle informazioni antimafia deve pervenire, senza ritardo, entro giorni 30 (trenta); nei casi di istruttoria complesse, il Prefetto nello stesso termine deve darne comunicazione all'Amministrazione, e in tal caso i termini sono estesi ad ulteriori 45 giorni. Decorsi tali termini, l'Amministrazione può procedere anche in assenza della informazione antimafia, ma prevedendo una condizione risolutiva;

che il Ministero dell'Interno, in data 08/05/2019 ha rilasciato informazione antimafia al sig. Lazzari Massimo (PR_FEUTG_Ingresso_0022593) ove si specifica che a carico dello stesso 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.;

che nei 30 gg dalla richiesta alla Prefettura di Torino, in data 04/04/2019, a carico del sig. Lazzari Andrea, non è pervenuta né l'informazione antimafia né la necessità di estendere tale termine di ulteriori 45 gg per verifiche di particolare complessità;

che qualora il Comune riceva, dopo la sottoscrizione della Convenzione attuativa del presente PUA, una comunicazione che dia luogo all'informazione antimafia interdittiva a carico del sig. Lazzari Andrea, la stessa convenzione e i successivi e conseguenti atti, decadranno senza nulla pretendere nei confronti dell'Amministrazione Comunale;

pertanto di recepire le condizioni e pareri contenuti nella Determina del Dirigente della Provincia di Ferrara con n. 603 del 17/04/2019 e suoi allegati, assunta al PG 51307 del 17/04/2019, depositata agli atti del Servizio Pianificazione;

per le motivazioni in argomento, di approvare il Piano Urbanistico di che trattasi presentato in data 19/02/2019 PG. 22635/19, ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., 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 da stipularsi con le proprietà, e regolante i rapporti tra il Comune ed i soggetti attuatori, ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150/1942 e smi;

che, ai fini dell'attuazione del PUA in questione, i soggetti attuatori dovranno presentare i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione che, una volta ottenuti i pareri favorevoli degli uffici ed Enti competenti, saranno oggetto di specifici permessi, da rilasciarsi in conformità al presente piano, o di altri atti previsti da eventuali norme sopraggiunte;

che il piano è conforme agli strumenti urbanistici vigenti, al RUE vigente e sue varianti, al I° POC approvato in data 07/04/2014 e successive varianti e al II° POC approvato in data 11/12/2017 e successive varianti.

VISTI:

- la L. 1150/1942 e s.m.i.;
- la L.R. 15 del 30/07/2013 e s.m.i.;
- la L.R. 24 del 21/12/2017 e s.m.i.;
- il RUE vigente;

VISTI gli atti;

VISTI: il verbale della Conferenza Servizi simultanea del 13/03/2019 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 Settore Pianificazione Territoriale proponente in ordine alla regolarità tecnica e dal Responsabile di Ragioneria in ordine alla regolarità contabile (art. 49 D.Lgs.267/2000 e s. m. i.);

Con il voto favorevole di tutti i presenti;

DELIBERA

di approvare ai sensi del comma 4 dell'art. 35 della LR 20/2000 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, il PUA di iniziativa privata PG 22635/19, PR. 432/19 del 19/02/2019, presentato dai sigg. Massimo Lazzari e Andrea Lazzari, in conformità agli elaborati di seguito elencati:

- Relazione Geologica e Geotecnica;
- Valutazione previsionale di clima e impatto acustico;
- Relazione generale, dati urbanistici relazione storica e uso dei suoli;
- Norme Tecniche di Attuazione;

- Documentazione Fotografica;
- Relazione Idraulica e calcolo fognature;
- Tav.01 – Rilievo planialtimetrico riferito al caposaldo Consorzio Bonifica;
- Tav.01.bis – Estratto di mappa catastale – POC – Individuazione aree di decollo in via Zanatta;
- Tav.02 - Planimetria generale, schemi organizzativi, dati urbanistici;
- Tav.03 - Planimetria generale di progetto, sezione stradale tipo e segnaletica;
- Tav.04 - Profili stradali, assonometria e viste prospettiche;
- Tav.05 - Schemi progettuali opere di urbanizzazione - Sistemi di mitigazione idraulica, bacini di laminazione e dettagli;
- Tav.06 - Schemi progettuali opere di urbanizzazione - Rete fognatura pubblica: planimetria;
- Tav.07 - Schemi progettuali opere di urbanizzazione - Rete fognatura pubblica: sezioni;
- Tav.08 - Schemi progettuali opere di urbanizzazione - Rete idrica e gas;
- Tav.09 - Schemi progettuali opere di urbanizzazione - Rete distribuzione Enel;
- Tav.10 - Schemi progettuali opere di urbanizzazione - Rete telefonica;
- Tav.11 - Schemi progettuali opere di urbanizzazione - Rete illuminazione pubblica;

di approvare il sotto riportato schema di convenzione 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:

SCHEMA DI CONVENZIONE

ARTICOLO 1 - IMPEGNI DEI SOGGETTI ATTUATORI

I soggetti attuatori si obbligano per loro e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo verso il Comune di Ferrara, a realizzare il PUA di iniziativa privata in conformità alla scheda POC 18ANS-03 "Nuovo insediamento residenziale in Quartesana, via Comacchio", al fine di attuare un intervento edilizio a destinazione prevalentemente residenziale sull'area di terreno di proprietà dei medesimi, della superficie catastale di complessivi mq 14.184,00 in località Quartesana, nel Comune di Ferrara, contraddistinta catastalmente come di seguito riportato: CT Foglio 238, mappale 349/parte; confinante

- a nord con;
- a sud con;
- a ovest con;
- a est con

Si impegnano inoltre a realizzare le opere previste negli elaborati tecnici sulle aree di proprietà comunale ricadenti sul foglio 238 mapp. 380 e mapp. 378 su quest'ultimo è presente una cabina di E-Distribuzione pertanto è gravato da servitù.

ARTICOLO 2 - PUA

Il PUA di iniziativa privata verrà realizzato sulla base, ed in piena ed esatta conformità, dei relativi elaborati tecnici ed amministrativi approvati con delibera di Giunta Comunale P.G..... del....., elencati in seguito, che si allegano alla presente convenzione perché ne facciano parte integrante e sostanziale ad ogni effetto:

- Relazione Geologica e Geotecnica;
- Valutazione previsionale di clima e impatto acustico;
- Relazione generale, dati urbanistici relazione storica e uso dei suoli;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Documentazione Fotografica;
- Relazione Idraulica e calcolo fognature;

- Tav.01 – Rilievo planialtimetrico riferito al caposaldo Consorzio Bonifica;
- Tav.01.bis – Estratto di mappa catastale – POC – Individuazione aree di decollo in via Zanatta;
- Tav.02 - Planimetria generale, schemi organizzativi, dati urbanistici;
- Tav.03 - Planimetria generale di progetto, sezione stradale tipo e segnaletica;
- Tav.04 - Profili stradali, assonometria e viste prospettiche;
- Tav.05 - Schemi progettuali opere di urbanizzazione - Sistemi di mitigazione idraulica, bacini di laminazione e dettagli;
- Tav.06 - Schemi progettuali opere di urbanizzazione - Rete fognatura pubblica: planimetria;
- Tav.07 - Schemi progettuali opere di urbanizzazione - Rete fognatura pubblica: sezioni;
- Tav.08 - Schemi progettuali opere di urbanizzazione - Rete idrica e gas;
- Tav.09 - Schemi progettuali opere di urbanizzazione - Rete distribuzione Enel;
- Tav.10 - Schemi progettuali opere di urbanizzazione - Rete telefonica;
- Tav.11 - Schemi progettuali opere di urbanizzazione - Rete illuminazione pubblica;

ARTICOLO 3 – DOTAZIONI TERRITORIALI

I soggetti attuatori si obbligano per loro e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare le dotazioni territoriali del PUA, comprese quelle su area comunale, allo scopo di conseguire le condizioni igienico sanitarie, di sicurezza, di viabilità e di decoro necessarie per l'insediamento delle attività previste dal piano.

I soggetti attuatori dovranno presentare i progetti esecutivi delle dotazioni territoriali, comprese quelle su area comunale, in conformità a quanto prescritto dagli Enti, Aziende e Servizi e nelle seguenti note allegate alla delibera di approvazione dello strumento urbanistico di che trattasi, facendone parte integrante e sostanziale:

Verbale Conferenza dei Servizi Simultanea del 13/03/2019;

ARPAE parere favorevole con prescrizioni PG.33920 del 14/03/2019;

AUSL parere favorevole con condizioni PG. 80268 del 13/03/2019;

HERA spa parere favorevole condizionato del 12/03/2019 PG. 32842;

Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara con parere del 07/03/2019 PG. 30322 e nota del 26/07/2016 PG. 84957;

Servizio Ambiente parere favorevole con prescrizioni nota del 14/03/2019 NP. 663/19;

U.O. Attività Settoriale Protezione Civile e Sicurezza sul Lavoro parere favorevole nota del 27/02/2019 PG. 26468, nota del 26/10/2015 NP. 3806 del 28/10/2015 e nota del 23/06/2015 con PG. 74364 del 29/06/2016;

Servizio Mobilità parere favorevole con prescrizioni nota del 07/03/2019 NP.621 del 11/03/2019;

Ufficio Illuminazione Pubblica parere favorevole con nota del 11/03/2019 NP. 627 del 12/03/2019;

Ufficio Verde parere favorevole con prescrizioni nota del 12/03/2019 NP.637/19;

Ufficio Benessere Ambientale parere favorevole con prescrizioni del 13/03/2019;

TIM parere favorevole e nulla osta del 12/03/2019 PG.32362.

e una volta ottenuti i pareri favorevoli degli uffici ed Enti Competenti, saranno oggetto di specifico permesso, da rilasciarsi in conformità al presente PUA.

In particolare, i progetti esecutivi delle dotazioni territoriali, comprese quelle su area comunale, dovranno essere redatti in conformità a quanto prescritto dalle norme del Nuovo Codice dei Contratti ai sensi del D.Lgs. N. 50/2016 e s.m.i., del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio e delle norme vigenti in materia ed eventuali sopraggiunte disposizioni legislative.

Il computo metrico estimativo, dal quale desumere il costo presunto delle relative opere, per la costituzione, a favore del Comune di Ferrara, di apposita fidejussione a garanzia della perfetta esecuzione delle opere stesse, dovrà essere redatto con prezzi in uso presso il Settore Opere Pubbliche e/o in alternativa da computi metrici estimativi redatti dal progettista, corredati da elenco prezzi unitari ed analisi dei prezzi.

Per quanto riguarda la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento edilizio, i soggetti attuatori si obbligano per loro e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, in conformità all'art.16, comma 2-bis, del D.P.R. n. 380/2001 e dalla normativa vigente in materia di opere pubbliche, di cui all'art.36, comma 4, del D.Lgs.n. 50/2016 e smi ("Contratti sotto

soglia”), a realizzarle direttamente, a loro totale cura e spese, qualora l’importo risulti inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria, fermo restando i poteri di vigilanza e di controllo che spettano al Comune, attraverso gli uffici competenti per materia.

Qualora si abbia necessità di occupare o di utilizzare le opere o i lavori realizzati, ovvero parte delle opere o dei lavori, prima che intervenga l'emissione del certificato di collaudo provvisorio, si potrà procedere alla presa in consegna anticipata ai sensi del Nuovo Codice dei Contratti e alle relative linee guide attuative ANAC. Le opere dovranno essere eseguite nel rispetto delle norme tecniche vigenti al momento del rilascio del Permesso di Costruire. Qualora le opere, non fossero completate entro i termini di validità del suddetto Permesso, le opere dovranno essere conformi alla normativa tecnica vigente al momento del collaudo. In tale sede gli Uffici richiederanno l'adeguamento delle opere alle eventuali norme sopravvenute nel frattempo. 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.

I soggetti attuatori, con la sottoscrizione della presente convenzione, si obbligano a concedere senza necessità di redigere ulteriori atti, per loro e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, alle lottizzazioni e/o interventi edilizi che andranno a realizzarsi nelle aree limitrofe, l'accesso, l'allacciamento e l'eventuale adeguamento alle infrastrutture e alle reti di proprietà realizzate e/o in fase di realizzazione a cura e spese degli stessi, qualora abilitati dal Comune.

ARTICOLO 4 - CONTAMINAZIONE DEL SUOLO

I soggetti attuatori, con la sottoscrizione del presente atto, assumono il ruolo di soggetti interessati come previsto dall'art. 242 comma 11 del D. Lgs.n.152 del 3 aprile 2006 e s.m.i. e l'obbligo di eliminare tutte le eventuali situazioni di contaminazione dei suoli e delle acque, secondo quanto previsto dal medesimo decreto, in particolare dalla Parte IV, Titolo V, rubricato “Bonifica dei siti contaminati”.

Per situazioni indicative di contaminazione del sito si intende la presenza di serbatoi interrati, vasche, zone di stoccaggio, pregresse demolizioni con produzione di materiale contenente amianto lasciato in loco, maceri colmati o rilevati formati da materiali di dubbia provenienza o qualsiasi altra situazione sintomatica di pregresse attività produttive, su tutta la superficie interessata dal PUA. In fase di realizzazione delle opere previste nel piano si dovrà verificare l'esistenza di un'eventuale contaminazione secondo quanto previsto dalle dalla Parte IV, Titolo V del D. Lgs.n.152 del 3 aprile 2006 e s.m.i.

Unitamente alla richiesta di Permesso di Costruire per la realizzazione delle dotazioni territoriali, i soggetti attuatori qualora non rilevino il superamento del livello delle concentrazioni soglia di contaminazione del sito ai sensi della Parte IV, Titolo V del D. Lgs. n. 152/06, dovranno presentare un'apposita dichiarazione, conforme alla normativa in materia di autocertificazione, contenente l'attestazione di non aver accertato tale superamento.

Qualora dovesse essere riscontrata, durante la fase di esecuzione delle opere previste, la presenza di potenziali fonti di contaminazione come definite sopra, dovrà essere data informazione all'autorità competente così come previsto dalle disposizioni del D. Lgs. n. 152/06 Parte IV, Titolo V, con la relativa documentazione tecnica richiesta. Inoltre, qualora dovesse essere noto che l'area oggetto di intervento sia stata sede di attività produttive specifiche, si dovrà produrre apposita relazione storica esaustiva.

Qualora dovesse essere noto che l'area oggetto di intervento sia stata sede di attività produttive specifiche, si dovrà produrre apposita relazione storica esaustiva.

In base a tali informazioni, nell'ambito dell'istruttoria del Permesso di Costruire, l'Amministrazione Comunale potrà successivamente prescrivere, anche su parere preventivo dell' ARPAE, una prima griglia di interventi di campionamento e analisi per verificare se possa essere esclusa l'applicazione della Parte IV, Titolo V del D.Lgs n.152/06 e s.m.i., con oneri completamente a

carico dei soggetti attuatori. In questo caso si dovranno campionare ed analizzare i terreni e le acque sotterranee ai fini della verifica del rispetto dei livelli della concentrazione soglia di contaminazione (CSC) di cui al sopracitato decreto. Per questa fase, l'Amministrazione Comunale potrà decidere che i campionamenti e le analisi siano effettuate in tutto o in parte in contraddittorio.

Ove risulti, dalla valutazione della documentazione presentata e/o dagli interventi di cui al comma precedente, l'esistenza di una contaminazione o di una potenziale contaminazione, così come definita dal D.Lgs. n. 152/06, i soggetti attuatori sottopongono il sito interessato alle necessarie misure di prevenzione, messa in sicurezza, interventi di bonifica e ripristino ambientale secondo le procedure operative di cui all'art. 242 e ss. del D.Lgs. n. 152/06, prima dell'inizio dei lavori.

In tal caso i soggetti attuatori, non appena rilevato il superamento o il pericolo concreto ed attuale del superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC), dovranno darne comunicazione secondo quanto previsto dagli artt. 242 e 245 del Decreto sopracitato, assumendosi integralmente l'iniziativa degli interventi necessari. Nel caso in cui sia necessaria una sistemazione plano-altimetrica dell'area oggetto di intervento con movimentazione di terreno questa dovrà essere effettuata senza alterazione delle linee di sgrondo delle acque meteoriche delle aree limitrofe al fine di evitare ristagni di acque o allagamenti.

Sono integralmente a carico dei soggetti attuatori gli oneri relativi agli interventi previsti dal suddetto decreto, in quanto identificati come soggetti interessati.

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

I soggetti attuatori sono obbligati 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.

Resta quindi pattuito che non saranno rilasciati Permesso di Costruire, o se rilasciati saranno annullati, qualora abbiano ad oggetto interventi che appaiano, rispettivamente alla data di presentazione della domanda o successivamente al rilascio dell'atto, incompatibili con gli interventi di messa in sicurezza, di bonifica e di ripristino ambientale del sito o comunque tali da provocare o aggravare la situazione di superamento o di pericolo concreto ed attuale di superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione di cui al D. Lgs. n. 152/06. In tal caso, i titoli abilitativi si intendono rilasciati fatto salvo l'adempimento degli obblighi imposti dalla Parte IV, Titolo V del D. Lgs. n. 152/06. L'inosservanza degli obblighi stabiliti dal presente articolo a carico dei soggetti attuatori comporterà la risoluzione del presente atto fermo restando il permanere in capo agli stessi, degli obblighi di bonifica e ripristino ambientale del sito di cui ai commi precedenti.

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

La gestione delle terre e rocce da scavo dovrà avvenire nel rispetto delle normative vigenti in fase di esecuzione lavori.

ARTICOLO 5 – DOTAZIONI TERRITORIALI – CESSIONE GRATUITA AREE

I soggetti attuatori, oltre all'area di mitigazione e compensazione ambientale, di complessivi 6.750 mq in via Zanatta a Ferrara contraddistinta al CT del Comune di Ferrara al Foglio 109 mapp. 877, 916, 966, 968, già ceduta nel rispetto degli accordi POC, si obbligano per loro e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo a cedere gratuitamente al Comune di Ferrara le aree destinate all'urbanizzazione così come le opere individuate nelle tavole di progetto, di cui al precedente art. 2 e in particolare:

viabilità: strade e marciapiedi	1.511,50	mq
---------------------------------	----------	----

parcheggi pubblici	180,00	mq
verde pubblico	989,00	mq

Le aree oggetto di cessioni contemplate nel presente articolo, dovranno essere frazionate conformemente al relativo progetto inerente al Permesso di Costruire e cedute prima dell'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere stesse con le modalità attuative di cui al successivo art. 6; pertanto non potrà essere presentata comunicazione d'inizio lavori in assenza di tale obbligazione. Nell'atto pubblico di cessione gli immobili dovranno essere individuati e descritti con i corrispondenti dati catastali e con i catastini di frazionamento che andranno allegati agli atti medesimi; le aree dovranno essere libere da vincoli, ipoteche, servitù, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli, affitti e contratti di qualsiasi natura, nonché da pesi ed oneri di qualsiasi tipo e natura, apparenti e non apparenti. L'atto di cessione dovrà prevedere, tra l'altro, le modalità di concessione delle aree in detenzione gratuita come sopra definito. Le aree oggetto di cessioni contemplate nel presente articolo, congiuntamente alle aree già di proprietà comunale, saranno concesse in detenzione gratuita ai soggetti attuatori per il tempo strettamente necessario alla realizzazione delle opere stesse a far data dall'inizio dei lavori di cui al permesso di costruire, senza necessità di redigere ulteriori atti, attribuendo ai soggetti attuatori tutte le responsabilità in ordine alla sicurezza per cose o persone che dovessero accedere alle aree, nonché gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere realizzate, fino al termine della stessa detenzione.

I soggetti attuatori saranno pertanto tenuti ad assicurare con massimali adeguati l'immobile concesso 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.

Prima del rilascio del Permesso per la realizzazione delle dotazioni territoriali non sarà comunque possibile richiedere i titoli edilizi per la costruzione degli edifici previsti dal PUA.

Le parti concordano, come stabilito in sede di conferenza dei servizi di cui al "*verbale Conferenza dei Servizi Simultanea del 13/03/2019*", che la rete fognaria esistente, alla quale il nuovo intervento si *allaccerà*, realizzata dai soggetti attuatori con la limitrofa lottizzazione, su area di proprietà degli stessi (individuata catastalmente al CT Foglio 238, mappale 349/parte), dovrà essere oggetto di servitù a favore dell'Amministrazione comunale o dell'Ente gestore della rete, prima dell'inizio dei lavori delle dotazioni territoriali di cui al presente PUA.

ARTICOLO 6 – DOTAZIONI TERRITORIALI – ATTUAZIONE

I soggetti attuatori si obbligano per loro e per gli aventi causa a qualsiasi titolo ad iniziare i lavori per la realizzazione delle opere inerenti alle dotazioni territoriali, in un unico stralcio funzionale, entro un anno dal rilascio del relativo permesso di costruire ed ultimati entro tre anni dalla data di inizio dei lavori del permesso stesso. Qualora tali opere non fossero completate entro i termini previsti dal progetto approvato, salvo proroga ai sensi di legge, esse dovranno essere adeguate, a cura e spese del soggetto attuatore, alle eventuali norme sopraggiunte.

Qualora inoltre le dotazioni territoriali non vengano ultimate entro il termine stabilito, i titoli abilitativi/comunicazioni per la realizzazione degli edifici richiesti/presentati oltre tale termine, non verranno rilasciati o non avranno efficacia fino a collaudo avvenuto delle urbanizzazioni medesime fatta eccezione per le aree verdi in particolare ai tempi necessari per l'attecchimento delle essenze di cui al precedente art. 3. Tale condizione dovrà essere inserita negli atti di compravendita dei lotti edificabili.

Le dotazioni territoriali, di cui al relativo PdC, dovranno essere iniziate entro il 30/09/2020; tutte le dotazioni territoriali del PUA, dovranno comunque essere ultimate entro 10 (dieci) anni dalla stipula della presente convenzione.

Qualora inoltre le opere di cui al presente articolo 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 delle garanzie di cui al successivo art. 8. Tale condizione dovrà essere inserita negli atti di compravendita relativi ai lotti di intervento.

I soggetti attuatori si impegnano per se e per i propri aventi causa a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria 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 smi per l'abilitazione delle varianti in corso d'opera, i soggetti attuatori si impegnano 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. L'eventuale variazione del tracciato della rete fognaria che si rendesse necessario per l'interferenza con l'esistente infrastruttura elettrica, su area di proprietà comunale (foglio 238 map. 378) non costituirà variante al PUA. La data d'inizio dei lavori di realizzazione delle opere inerenti alle dotazioni territoriali deve essere comunicata dal soggetto attuatore al Comune di Ferrara - Settore Pianificazione Territoriale e Settore Opere Pubbliche nonché a tutte le Aziende erogatrici di servizi pubblici, per le verifiche di competenza. A completamento delle opere di urbanizzazione primaria, sarà cura del soggetto attuatore comunicare al Comune di Ferrara - Settore Pianificazione Territoriale e Settore Opere Pubbliche, l'avvenuta ultimazione.

I tempi e le modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione, dovranno essere coordinati con quelli del connesso intervento edilizio nei termini previsti di cui al presente articolo. A tal fine, non potranno essere rilasciati permessi di costruire, relativi agli interventi edilizi prima dell'avvenuta cessione delle aree per le opere di urbanizzazione e dell'inizio dei lavori. I lavori inerenti il primo immobile dovranno essere iniziati entro il 30/09/2023.

I soggetti attuatori assumono 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.

I soggetti attuatori sono tenuti 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 i soggetti attuatori e i suoi appaltatori, subappaltatori, fornitori e terzi in genere.

ARTICOLO 7 - DOTAZIONI TERRITORIALI – COLLAUDO E PRESA IN CARICO

I tecnici del Comune avranno potestà di accedere in qualunque momento al cantiere, (previa comunicazione al Direttore dei Lavori), al fine di verificare lo stato di avanzamento e la qualità delle opere. I soggetti attuatori avranno l'obbligo di comunicare al Comune, con preavviso di almeno 15 giorni, l'esecuzione delle pavimentazioni. A completamento delle opere, entro i termini previsti dal Permesso di Costruire per la realizzazione delle dotazioni territoriali, sarà cura dei soggetti attuatori trasmettere al Comune di Ferrara - Sportello unico Edilizia, la comunicazione di fine dei lavori ai sensi della normativa vigente al momento della stessa comunicazione.

I collaudi statici e funzionali, ove dovuti ai sensi delle norme vigenti, compresi quelli relativi alle opere stradali, alle reti infrastrutturali, sono effettuati a spese del soggetto attuatore previa nomina del collaudatore da parte del Comune. In particolare, i collaudi funzionali delle reti (di acquedotto, di fognatura, del gas e della pubblica illuminazione) dovranno essere effettuati in contraddittorio con la relativa azienda di gestione. Il collaudo amministrativo, ove dovuto ai sensi delle norme vigenti, viene effettuato dal Comune (nomina del collaudatore) a spese dei soggetti attuatori.

Il suddetto collaudo sarà disposto anche in corso d'opera e sarà effettuato a cura e spese dei soggetti attuatori. Il responsabile del procedimento acquisirà i pareri delle Aziende di gestione delle reti infrastrutturali e degli uffici comunali competenti e potrà richiedere, a carico dei soggetti attuatori, saggi o verifiche sulle opere realizzate. A seguito del collaudo favorevole delle opere, verranno svincolate le garanzie fideiussorie e la manutenzione delle stesse verrà posta a carico del Comune. Le dotazioni territoriali, realizzate, accederanno direttamente in piena ed esclusiva proprietà al Comune, senza necessità di ulteriori atti di trasferimento ai sensi dell'art. 934 del Codice Civile.

L'edificazione degli edifici potrà essere concessa anche prima della completa realizzazione delle dotazioni territoriali; in tale fattispecie la Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di

Agibilità relativa agli interventi edilizi a stralci del Piano dovrà essere accompagnata 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.

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

ARTICOLO 8 – DOTAZIONI TERRITORIALI – GARANZIE

I soggetti attuatori, a garanzia della perfetta esecuzione delle dotazioni territoriali previste dal PUA di cui al precedente art. 2, costituiranno a favore del Comune di Ferrara, all'atto del rilascio del permesso per la realizzazione delle dotazioni territoriali, una fidejussione (bancaria o assicurativa e, in quest'ultimo caso, con primaria compagnia) per un importo pari al 70% del costo presunto delle opere medesime, da desumersi dal computo metrico allegato al relativo progetto definitivo e vistato dagli Enti. Resta inteso che in caso di inosservanza degli obblighi di esecuzione delle opere e dei tempi di realizzazione stabiliti nella presente convenzione e nel relativo Permesso di Costruire il Comune ha facoltà di escutere la garanzia di cui al presente articolo, attingendo da tale somma anche le spese di progettazione, direzione lavori e collaudo delle stesse e degli altri oneri accessori, necessarie per l'esecuzione delle opere stesse, in via sostitutiva.

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

La fidejussione potrà essere, previo collaudo delle parti eseguite ed espresso consenso del Comune, ridotta proporzionalmente ed in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione, tenendo conto dell'importo preventivato complessivo di realizzazione delle suddette opere e non di quello ridotto ai fini della garanzia, sempre subordinatamente al costo effettivo delle opere di urbanizzazione residue valutate in base all'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali. I soggetti attuatori si obbligano ad integrare su semplice richiesta del Comune, il valore della fidejussione rispetto alle entità iniziali per mutamento dei costi o per utilizzo di parte della fidejussione a seguito di inadempienza.

Per l'inosservanza degli obblighi di esecuzione delle opere e dei tempi di realizzazione stabiliti nella presente convenzione e nel relativo Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione, il Comune avrà il diritto di eseguire - in via surrogatoria - le opere non eseguite o eseguite in modo difforme dalle prescrizioni del progetto definitivo ed avrà il diritto di richiedere al fideiussore il pagamento, a proprio favore, dell'importo garantito nei limiti della spesa necessaria per l'esecuzione delle opere di cui sopra, maggiorato delle spese di progettazione, direzione lavori e collaudo delle stesse e degli altri oneri accessori. A tal fine e sin da ora, i soggetti attuatori autorizzano il Comune di Ferrara o l'impresa appaltatrice dei lavori ad immettersi nelle aree utili per l'esecuzione di tali opere. Il fideiussore sarà obbligato a soddisfare l'obbligazione, effettuando il pagamento al Comune a semplice richiesta dello stesso e per l'importo occorrente per l'esecuzione delle opere nel tempo in cui tale esecuzione dovesse avvenire.

Qualora l'intervento surrogatorio del Comune dovesse essere di importo superiore alla somma garantita, i soggetti attuatori si impegnano al pagamento dell'eventuale differenza a richiesta del Comune.

ARTICOLO 9 - RISOLUZIONE

Per l'inosservanza delle obbligazioni derivanti dalla presente convenzione, 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 10 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

In relazione ai disposti della Delibera Regionale n.849/98 e della Delibera Comunale n.18498/98, gli Oneri di Urbanizzazione Secondaria sono calcolati secondo le tabelle parametriche di cui alle

citare delibere, precisando che nulla è dovuto per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria in quanto l'esecuzione è a totale carico dei soggetti attuatori.

Visto l'art.1.5.1 delle citate delibere che assumono come parametro di riferimento il metro quadrato di superficie utile netta ai sensi del D.M. 801/77, nonché la superficie dichiarata e definita per lotti d'intervento di cui agli elaborati del precedente art. 2, il computo degli Oneri di Urbanizzazione Secondaria in ottemperanza alle disposizioni suddette, ammonta a complessivi **€61.305,66** così ripartiti:

Lotto n°1	SU Mq 189,32 x €/mq 53,97 =	€10.217,61
Lotto n°2	SU Mq 189,32 x €/mq 53,97 =	€10.217,61
Lotto n°3	SU Mq 189,32 x €/mq 53,97 =	€10.217,61
Lotto n°4	SU Mq 189,32 x €/mq 53,97 =	€10.217,61
Lotto n°5	SU Mq 189,32 x €/mq 53,97 =	€10.217,61
<u>Lotto n°6</u>	<u>SU Mq 189,32 x €/mq 53,97 =</u>	<u>€10.217,61</u>
Tot:		€61.305,66

In conformità alla delibera di Consiglio Comunale PG. 18498/98 ai soggetti attuatori, all'atto della stipula della Convenzione, spetta il versamento del 30% delle U/2 come sopra determinati, pertanto l'importo da corrispondere ammonta a complessivi **€ 18.391,74** così ripartiti:

Lotto n°1	30% x	€10.217,61 =	€3.065,29
Lotto n°2	30% x	€10.217,61 =	€3.065,29
Lotto n°3	30% x	€10.217,61 =	€3.065,29
Lotto n°4	30% x	€10.217,61 =	€3.065,29
Lotto n°5	30% x	€10.217,61 =	€3.065,29
<u>Lotto n°6</u>	<u>30% x</u>	<u>€10.217,61 =</u>	<u>€3.065,29</u>
Tot:			€ 18.391,74

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

Le parti danno atto che la somma di **€ 18.391,74** è stata versata prima d'ora dai soggetti attuatori presso la Tesoreria Comunale, come da ricevuta n°del

Si intende che i singoli permessi di costruire/titoli abilitativi non saranno soggetti alla determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione primaria, intendendosi tale onere già assolto con l'esecuzione diretta delle dotazioni territoriali.

Ogni altro onere derivante dalla LR. n. 15/2013 e successive modifiche ed integrazioni, graverà sui singoli titoli abilitativi per gli edifici.

ARTICOLO 11 – OBBLIGHI DEL SOGGETTO ACQUIRENTE

Negli atti di trasferimento delle aree e nelle relative note di trascrizione, che intervengano nel periodo di validità della presente convenzione, l'acquirente dovrà dichiarare:

- di essere pienamente consapevole che l'immobile acquistato è soggetto alla presente convenzione urbanistica attuativa;
- di conoscere ed accettare ogni e qualsiasi obbligo che competa alla parte acquirente nei confronti del Comune in ottemperanza della presente convenzione urbanistica attuativa".

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

ARTICOLO 12 – DOCUMENTAZIONE ANTIMAFIA AI SENSI D.LGS. 159/2011

I soggetti attuatori si obbligano, per loro e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, ad inserire nei contratti con le imprese esecutrici delle dotazioni territoriali una clausola risolutiva espressa in presenza di documentazione antimafia interdittiva. Tale clausola deve essere estesa anche ai subcontratti stipulati dall'esecutore dei lavori, per le opere, i servizi e le forniture. In presenza di

documentazione interdittiva relativa all'impresa esecutrice e/o al subcontrattista, sono applicate le disposizioni normative vigenti in materia e adottati i conseguenti provvedimenti (sospensione dei lavori, allontanamento dal cantiere, chiusura del cantiere, rescissione/recesso dal contratto).

ARTICOLO 13 - CONTROVERSIE

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

ARTICOLO 14 – NORME GENERALI

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

ARTICOLO 15 – SPESE

Le spese tutte, comprese le cessioni delle aree e degli immobili del presente atto e sue consequenziali, sono a carico dei soggetti attuatori o loro aventi causa.

ARTICOLO 16 - NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione, si fa esplicito riferimento alle norme di legge vigenti in materia ed in particolare alla legge n.1150 del 17/8/1942 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 17 - TRASCRIZIONE

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

ARTICOLO 18 - PROTEZIONE DATI PERSONALI

Le parti consentono ed autorizzano, anche per le finalità previste dalla normativa in materia antiriciclaggio, l'intero trattamento dei dati personali per tutti i fini inerenti e conseguenti alla presente convenzione, nonché le comunicazioni a tutti gli uffici competenti e la conservazione dei dati, anche oltre i termini di legge.

di introitare all'atto della stipula della convenzione l'importo complessivo di **€ 18.391,74** 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 Ministero dell'Interno, in data 08/05/2019 ha rilasciato informazione antimafia al sig. Lazzari Massimo (PR_FEUTG_Ingresso_0022593) ove si specifica che a carico dello stesso 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.;

di dare atto che nei 30 gg dalla richiesta alla Prefettura di Torino, in data 04/04/2019, a carico del sig. Lazzari Andrea, non è pervenuta né l'informazione antimafia né la necessità di estendere tale termine di ulteriori 45 gg per verifiche di particolare complessità;

di dare atto che qualora il Comune riceva, dopo la sottoscrizione della Convenzione attuativa del presente PUA, una comunicazione che dia luogo all'informazione antimafia interdittiva a carico del sig. Lazzari Andrea, la stessa convenzione e i successivi e conseguenti atti, decadranno senza nulla pretendere nei confronti dell'Amministrazione Comunale;

di dare atto che l'avviso dell'avvenuta approvazione del PUA di iniziativa privata dovrà essere pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione. Il PUA entrerà in vigore dalla data di pubblicazione nel BUR dell'avviso dell'approvazione, ai sensi del comma 4-bis dell'art. 35 della L.R. 20/2000 in combinato disposto con gli articoli 79 e 4 comma 4 della L.R. 24/2017;

di stabilire che i soggetti attuatori dovranno rendersi disponibile alla stipula della convenzione entro il termine del 17/06/2019 (termine di validità quinquennale del 1° POC), diversamente si intenderà decaduta l'approvazione della PUA senza ulteriori provvedimenti;

di dare atto che qualora si proceda con la stipula della convenzione prima della pubblicazione sul BUR dell'avviso dell'approvazione ai sensi del comma 4-bis dell'art. 35 della L.R. 20/2000 in combinato disposto con gli articoli 79 e 4 comma 4 della L.R. 24/2017, l'efficacia della convenzione sarà subordinata all'entrata in vigore del PUA di iniziativa privata di che trattasi;

di dare atto altresì che alla stipula della convenzione in attuazione del presente provvedimento interverrà, in rappresentanza del Comune di Ferrara, il Dirigente presso il 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.