

OGGETTO: APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA IN ATTUAZIONE ALLE SCHEDE POC 5ANS-01 "NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE IN VIA TUROLDO" E 5ANS-03 "NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE IN VIA COPPARO" A FERRARA, VIA COPPARO, VIA TUROLDO, VIA CARLI. ISTANZA PG.45250, PR. 1011 DEL 18/04/2017 PRESENTATO DALLA SOC. SARA COSTRUZIONI SRL e DALLA SIG.RA OSTI LEILA.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

che in data 08/07/2013, sono stati sottoscritti fra la Soc. Sara Costruzioni srl, la sig.ra Osti Leila, e il Comune di Ferrara, due accordi preliminari ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e smi ai fini dell'inserimento degli ambiti di proprietà degli stessi situato a Ferrara via Turoldo e via Copparo, nel I° POC, allora in corso di formazione;

che in ottemperanza all'art. 3 dei citati accordi preliminari, con delibera C.C. PG 82532 del 28/10/2013, il Comune ha adottato il I° POC, comprensivi dei comparti attuativi "**5ANS-01** – nuovo insediamento residenziale in via Turoldo" e "**5ANS-03** – nuovo insediamento residenziale in via Copparo";

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 i rispettivi art. 4 dei citati Accordi preliminari prevedevano 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. 241/1990, disciplinante l'attuazione dei comparti, ai fini dell'inserimento dei comparti in oggetto, nel POC, da sottoporsi al Consiglio Comunale per la definitiva approvazione;

che in data 24/03/2014, è stato sottoscritto tra il Sig. Nino Bruni, legale rappresentante della Società Sara Costruzioni Srl e delegato dalla sig.ra Leila Osti, proprietaria di parte degli immobili oggetto di intervento, e il Comune di Ferrara, un accordo preliminare ai sensi dell'art. 11 L. 241/90 e smi disciplinante l'attuazione del comparto, in conformità all'art. 4 del sopracitato accordo art. 18 L.R. 20/00 per l'ambito di proprietà degli stessi soggetti, situato a Ferrara in Via Turoldo (comparto 5ANS-01);

che in data 24/03/2014 è stato sottoscritto tra il Sig. Nino Bruni, legale rappresentante della Società Sara Costruzioni Srl, e il Comune di Ferrara, un accordo preliminare ai sensi dell'art. 11 L. 241/90 e smi disciplinante l'attuazione del comparto, in conformità all'art. 4 del sopracitato accordo art. 18 L.R. 20/00 per l'ambito di proprietà della stessa Società, situato a Ferrara in Via Copparo (comparto 5ANS-03);

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 delle schede "5ANS-01 e SANS-03" ;

che in data 17/09/2015 la Società Sara Costruzioni Srl con nota PG. 94308, ha proposto alcune modifiche all'accordo sottoscritto in data 24/03/2014 per il comparto 5ANS-03 che si configuravano come variante al POC vigente:

- la sostituzione della realizzazione della ciclabile di collegamento fra la via Copparo e il vallo delle Mura, con la realizzazione di un tratto di ciclabile, anch'essa prevista dal 1° POC vigente, via Bologna, come da progetto esecutivo redatto dal Comune;
- la riduzione del previsto intervento di imboscamento fra il Canale Gramicia e la via Carli a fronte della realizzazione in altra area comunale di una porzione del bosco previsto ai margini di via Padova in memoria del maestro Abbado;
- la riduzione della superficie da cedere al Comune fra il canale Gramicia e la via Carli;
- la cessione gratuita al Comune, a fronte di minor cessione in via Carli, di un'area di superficie doppia in via Caretti, di proprietà della Sig.ra Sara Bruni;

che con delibera di G.C. n. 91/2016 del 01/03/2016 è stato approvato il successivo schema di Accordo ai sensi dell'art. 18 L.20/00, sottoscritto in data 16/03/2016 tra il Sig. Nino Bruni, legale rappresentante della Soc. Sara Costruzioni Srl, la Sig.ra Sara Bruni e il Comune di Ferrara, inerente il comparto 5ANS-03, la cui efficacia era subordinata all'adozione di una variante al POC e al suo recepimento all'interno della variante medesima;

che in data 09/05/2016 il Consiglio Comunale, con delibera PG. 37005/16, ha adottato la 2ª variante al POC, recependo il sopra citato accordo sottoscritto in data 16/03/2016 che ha sostituito il precedente accordo del 24/03/2014 per il comparto 5ANS-03;

che in data 05/12/2016 il Consiglio Comunale, con delibera PG. 132237/16, ha approvato la 2ª variante urbanistica al 1° POC, controdeducendo alle osservazioni e ai pareri formulati dalla Provincia e dagli Enti competenti;

che in allegato alla sopracitata delibera PG 132237/16 il Consiglio Comunale ha condiviso i contenuti della relazione di controdeduzione ai pareri formulati dalla Provincia e dagli altri enti competenti e alle osservazioni dei privati (21/11/2016);

che tale relazione riporta e accoglie due osservazioni di Sara Costruzioni S.r.l. del 15/09/2016 e del 18/11/2016, nello specifico:

“Si propone di accogliere l'osservazione formulata dalla Soc. Sara Costruzioni S.r.l. in merito alla correzione di un errore materiale presente nella scheda di comparto 5ANS-03 relativa alla superficie complessiva per aree di mitigazione e compensazione ambientale ivi indicata, dando atto che tale superficie territoriale risulta di mq 27.258, anziché di mq 33.800.”

“Si propone di accogliere l'ulteriore osservazione formulata dalla Soc. Sara Costruzioni S.r.l. volta a sostituire la realizzazione a cura e spese del soggetto attuatore delle aree boscate di mitigazione e compensazione ambientale previste nella scheda di comparto 5ANS03, per un importo complessivo pari a € 58.000,00, con un contributo monetario di importo pari a € 65.000,00, con versamento contributo entro 90 giorni dall'entrata in vigore della variante al 1° POC, secondo quanto previsto nella delibera di Consiglio Comunale P.G.20342/16 del 04/04/2016; la realizzazione di tali opere verrà pertanto effettuata direttamente dal Comune”;

che gli obiettivi della scheda POC 5ANS-01 “nuovo insediamento residenziale in via Turoldo” attuabile con PUA prevedono la realizzazione dell'espansione residenziale di completamento del complesso esistente di via Turoldo, il mantenimento dei coni visuali fra la via Copparo e la “Corte Zavaglia”, la realizzazione e cessione di area di forestazione fra via Carli e l'insediamento residenziale esistente con funzione di mitigazione ambientale ed acustica, realizzazione e cessione di area attrezzata a parco pubblico a margine di via Pannonius e Gramicia, riqualificazione paesaggistica e ambientale di area agricola periurbana fra le vie Pellegrina e Bernardi mediante piantumazione di filari alberati e il ripristino della rete di scolo delle acque meteoriche;

che gli obiettivi della scheda POC 5ANS-03 “nuovo insediamento residenziale di via Copparo” attuabile con PUA prevedono la riqualificazione della corte colonica “Zavaglia” ed espansione residenziale di completamento del complesso residenziale esistente di via Copparo; mantenimento di coni visuali fra la via Copparo e la corte “Zavaglia”; cessione di area di

forestazione fra via Carli e l'insediamento residenziale esistente con funzione di mitigazione ambientale ed acustica; cessione di aree di mitigazione e compensazione ambientale e per attrezzature e spazi collettivi in via Caretti; realizzazione di percorso ciclopedonale in via Bologna;

che in data 18/04/2017, la Soc. Sara Costruzioni Srl con sede a Bologna in via Ferrarese, 3 - P. IVA 02791851203 e la sig.ra Osti Leila residente a Ferrara in via Assiderato, 14 – C.F. STOLLE53C60C980R, in qualità di comproprietaria dell'area sita in località Ferrara, via Copparo e via Carli, censita al CT di Ferrara al Foglio 109 Mappale 826, foglio 111 mappali 1068/parte, 1090, 1083, 1076, 1086, 1077, 1075, 1032, 1029, 1030, 1086, foglio 137 mappali 1550,1577,1580,1576,1575,1117, hanno presentato istanza PG. 145250/17, PR. 1011/17, per l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata in attuazione alle schede POC 5ANS - 01 e 5ANS - 03;

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

PSC:

sistemi: Sistema insediativo dell'abitare art. 12 subsistema insediamenti contemporanei art. 12.2, Sistema ambientale e delle dotazioni collettive art. 10 subsistema città verde art. 10.6, Sistema ambientale e delle dotazioni collettive art. 10 subsistema mitigazione e compensazione ambientale art. 10.5

trasformazioni: PSC-Parchi urbani, PSC-Forestazione-compensazione, PSC-Nuovi tessuti residenziali, PSC-Edifici da riqualificare, PSC-Assi di connessione

ambiti: Scheda 5 ANS ambiti per nuovi insediamenti

unità di paesaggio: U.P. delle Masserie

tutela Storico culturale: Edifici di pregio storico-culturale e testimoniale

vincoli Idraulici: area a rischio allagamento da fiume Po

classi dei suoli: Classe 3.A Aree ex standard - aree di riqualificazione o nuova urbanizzazione residenziale o terziaria e per realizzazione servizi, Classe 4.A Aree ex agricole - aree di riqualificazione o nuova urbanizzazione residenziale o terziaria e per realizzazione servizi

Classe 1.A Aree edificate - aree di riqualificazione o nuova urbanizzazione residenziale o terziaria e per realizzazione servizi

classificazione acustica: : classe 3 progetto e classe 1

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

Destinazione d'uso: POC aree soggette a POC - NTA art. 105-5 RUE - Q: POC - Rv: POC - If: POC - H: POC

Beni culturali e ambientali: Zona Tampone Unesco art. NTA 107-2.2, Classe 3 - art. NTA 112 edifici e manufatti storici significativi per tipologia, struttura e morfologia, Classe 5 - art. NTA 114 edifici privi di valore storico ma appartenenti a tessuti insediativi di pregio storico testimoniale

che in data 26/05/2017, si è tenuta la prima conferenza simultanea, per l'istruttoria dell'istanza in oggetto, a seguito della quale il procedimento è stato interrotto per acquisire le modifiche necessarie richieste da enti e servizi, entro il termine del 01/07/2017; a seguito di istanze di parte il termine per consegnare le integrazioni è stato poi prorogato sino al 30/11/2017; in data 27/11/2017 sono state consegnate le integrazioni documentali;

che la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, nella seduta del 07/12/2017, ha espresso parere favorevole con condizioni: *"Favorevole per la porzione a sud del canale, contrario all'estensione dell'edificabilità a nord del canale che vanifica la conservazione dei valori ambientali limitrofi della corte agricola, rendendo incomprensibile la conservazione della stessa. Il potenziale edificatorio a nord del canale potrà essere redistribuito nelle porzioni a sud del canale."*;

che in data 20/12/2017 si è tenuta la seconda seduta della conferenza dei servizi simultanea, per l'istruttoria dell'istanza in oggetto, a seguito della quale il procedimento di approvazione è

stato sospeso per 90 giorni al fine di acquisire le modifiche necessarie richieste da enti e servizi in sede di conferenza a seguito della nuova soluzione progettuale proposta;

che in data 16/01/2018 si è tenuto un tavolo tecnico presso l'ufficio PUA alla presenza della proprietà, dei tecnici incaricati, del servizio Ambiente e del Consorzio di Bonifica per superare le problematiche relative alla progettazione della vasca di laminazione;

che a seguito di varie istanze di parte il termine di consegna delle integrazioni è stato prorogato sino al 31/05/2018;

che in data 27/06/2018 si è tenuta la terza seduta della conferenza dei servizi simultanea per l'istruttoria dell'istanza in oggetto, i cui lavori sono stati sospesi in attesa della consegna delle modifiche da apportare agli elaborati in base a quanto stabilito in sede di conferenza in merito alla corretta individuazione degli stralci attuativi; consegna poi avvenuta in data 09/07/2018;

che a seguito di detta consegna si è perfezionata la chiusura dei lavori, con determinazione favorevole, della Conferenza dei servizi del 27/06/2018, fermi i pareri acquisiti in detta sede: AUSL parere favorevole poi formalizzato in data 28/06/2018 acquisito al prot. 86568/2018 in data 10/07/2018, Ufficio verde parere con prescrizioni nota del 27/06/2018 NP. 2046 del 29/06/2018, Hera parere favorevole condizionato Prot 60846/19993 del 26/06/2018 che richiama pareri precedenti, acquisito al PG/2018/80503 del 27/06/2018, del Servizio Ambiente, parere con prescrizioni del 26/06/2018 NP 1973/18; Servizio Mobilità parere favorevole, con prescrizioni nota del 19/06/2018 NP. 1947 21/06/2018, del Servizio Ufficio di Piano NP. 1941 del 21/06/2018, ARPAE Servizio Sistemi Ambientali, parere favorevole con condizioni nota del 27/06/2018 PG/2018/80516, Servizio Infrastrutture parere favorevole poi formalizzato con NP 2042/18 del 28/06/2018, Servizio Protezione Civile parere PG 149919 del 05/12/2017 che conferma il parere favorevole PG 56187 del 15/05/2017; Ufficio Illuminazione Pubblica parere favorevole PG 155862 del 18/12/2017; e-distribuzione SpA Parere E-DIS-12/05/2017-0291563, espresso nell'ambito della prima conferenza in data 15/05/2017 acquisito al PG 55973/2017, Consorzio di Bonifica Parere favorevole con prescrizioni PG/2018/80508 del 27/06/2018;

che il progetto, corredato di tutti gli elaborati tecnici ed ambientali inerenti, 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 13/07/2018;

che il relativo avviso di deposito è stato pubblicato per 60 giorni nel sito informatico del Comune di Ferrara, dal 13/07/2018 al 11/09/2018;

che gli elaborati del PUA sono stati inviati alla Provincia di Ferrara, Settore Pianificazione Territoriale per l'espressione del parere di competenza ai sensi e art. 35 c. 4 della L.R. 20/2000 in combinato disposto dell'art. 4 comma 4 LR n. 24/2017, alla Regione Emilia Romagna Servizio Area Reno e Po di Volano per il rilascio del parere preventivo ai sensi dell' art. 5 L.R. 19/2008, con PG/2018/88443 in data 13/07/2018 (valutazione di compatibilità con il rischio sismico);

che in data 10/08/2018 la geologa incaricata dai soggetti attuatori, ha consegnato un'integrazione spontanea alla relazione geologica in adeguamento alla DGR 2193/2015; detta relazione è stata trasmessa alla Provincia di Ferrara con PG 100360 in data 10/08/2018;

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

che la Provincia di Ferrara con decreto del Presidente n. 90 del 12/09/2018 assunto al PG 113951 del 18/09/2018, 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, ha decretato di non formulare osservazioni sugli aspetti urbanistici e inerenti alla pianificazione territoriale in quanto strumento attuativo del I^ POC vigente e ad esso conforme, facendo proprio il contenuto della Relazione

istruttoria della PO Pianificazione Territoriale e Urbanistica (Allegato A suddetto Decreto), stabilendo che il Comune nell'ambito delle proprie competenze dovrà garantire che:

- sia rispettato quanto disposto dalle diverse autorità competenti al rilascio di pareri, nulla osta, autorizzazioni comunque denominate, con particolare riguardo alle condizioni, prescrizioni e raccomandazioni impartite dalle Autorità competenti in materia ambientale;
- siano rispettate le condizioni di cui alla proposta di parere in materia di rischio sismico, reso ai fini di cui all'art. 5 della L.R. 19/2008 dalla Regione Emilia Romagna – Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile - Servizio Area Reno e Po di Volano, al quale si rimanda integralmente;

che la Responsabile della P.O. Protezione Civile RER - Agenzia Regionale per la Sicurezza del territorio e attività estrattive, con nota PC/2018/38468 del 28/08/2018 (Allegato B del suddetto decreto del Presidente n. 90 del 12/09/2018) ha formulato proposta di parere positivo rammentando "(..) di prevedere in fase di progettazione esecutiva, dovranno essere eseguite ulteriori prove geognostiche definite in relazione alle tipologie strutturali prescelte ed alla natura dei carichi previsti, ai sensi della normativa sismica vigente. Tali prove dovranno essere realizzate anche al fine di determinare i parametri geotecnici dei terreni interessati dall'intervento, per definire con maggiore precisione i cedimenti post sismici che in questa fase sono stati calcolati con parametri ottenuti da correlazioni empiriche e pertanto soltanto indicativi"

Considerato:

che relativamente al decreto del Presidente della Provincia n. 90 del 12/09/2018 assunto al PG 113951 del 18/09/2018, si ritiene di recepire le condizioni sopra riportate e qui integralmente richiamate;

che relativamente alla proposta di parere positivo formulata dalla Responsabile della P.O. Protezione Civile RER - Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile Servizio Area Reno e Po di Volano, con nota PG/2018/38468 del 28/08/2018, nell'ambito del suddetto decreto del Presidente della Provincia, si ritiene di controdedurre accogliendo le prescrizioni sopra riportate e qui integralmente richiamate;

che ai fini di cui all'art. 5 L.R. 20/2000 (che recepisce le norme comunitarie, nazionali e regionali in materia di VAS – Valutazione Ambientale Strategica), lo strumento di che trattasi risulta non assoggettato alla procedura di valutazione, in quanto escluso in fase di POC;

che lo schema di convenzione all'uopo predisposto dall'U.O. PUA Progettazione e Gestione è stato inviato in data 16/01/2019 tramite posta elettronica alla proprietà e il relativo assenso definitivo è pervenuto tramite posta elettronica in data 08/03/2019;

che in relazione ai disposti della delibera di Consiglio Regionale n. 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 del soggetto attuatore;

Vista la L.R. 24 del 21 dicembre 2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", vigente a partire dal 01/01/2018, con particolare riferimento:

- all'art. 79 "Abrogazioni" - comma 1 lett. b), che dispone l'abrogazione della L.R. 24 marzo 2000, n. 20, fatto salvo quanto disposto dai propri articoli 3, 4 e 29 - comma 3;
- all'art. 4 "Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti", con particolare riferimento al comma 4, a norma del quale, a partire dalla data di entrata in vigore della legge e fino alla scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione dei PUG, i Comuni possono

completare, relativamente ad uno specifico elenco di strumenti, il procedimento di approvazione avviato prima dell'entrata in vigore della legge medesima;

Considerato:

che necessità ora procedere alla approvazione del Piano Urbanistico di che trattasi presentato in data 18/04/2017 prima dell'entrata in vigore della L.R. 24/17, 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 la 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 è conforme al RUE approvato in data 10/06/2013 PG 39286 e al I POC approvato in data 07/04/2014 e successive varianti e al II POC approvato in data 11/12/2017;

che in data 27/11/2018 il Sig. Nino Bruni, amministratore unico della Soc. Sara Costruzioni Srl ha comunicato che il Notaio Andrea Zecchi con atto del 21/11/2018 rep.29051/14615, ha costituito la Bruni Investimenti srl, per scissione parziale proporzionale della Soc. Sara Costruzioni srl con sede a Bologna Via Ferrarese, 3 – P.IVA 01860121209; in forza della scissione le aree oggetto del PUA (ricadenti all'interno dei fogli catastali nn. 109 e 111) sono in capo alla nuova Società Bruni Investimenti srl, mentre nulla è cambiato per le aree di proprietà della sig.ra Osti Leila.

VISTI:

- la legge n. 1150/1942 e s.m.i.;
- la L.R. 21/12/2017 n. 24
- D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i.;
- la L.R. 15 del 30/07/2013 e smi;
- il RUE vigente;
- le NTA del POC vigente

VISTI gli atti;

VISTI: il verbale della conferenza Simultanea del 27/06/2018 e i pareri degli Enti, Aziende e Servizi competenti allegati al presente provvedimento a formarne parte integrante e sostanziale;

Con il voto favorevole di tutti i presenti;

DELIBERA

di recepire le prescrizioni formulate dalla Provincia di Ferrara Decreto del Presidente n. 90 del 12/09/2018 assunto al PG 113951 del 18/09/2018, ai sensi del comma 4° dell'art. 35 della LR 20/2000 e smi come controdedotto nel "*Considerato*" in parte narrativa e che qui si richiamano integralmente relative alle successive fasi attuative (Allegato A Decreto Presidente della Provincia);

di recepire le indicazioni contenute nel parere, formulato dal Responsabile della P.O. Protezione Civile RER - Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile Servizio Area Reno e Po di Volano, con nota PC/2018/38468 del 28/08/2018 nell'ambito della suddetta determina, come controdedotto nel "*Considerato*" in parte narrativa e che qui si richiamano integralmente (Allegato B Decreto Presidente della Provincia);

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. 145250/17 PR. 1011/17 del 18/04/2017 inerente aree di proprietà della Soc. Bruni Investimenti srl con sede a Bologna in via Ferrarese, 3 - P.IVA 01860121209 e della sig.ra Osti Leila residente a Ferrara in via Assiderato, 14 - cod. fiscale STOLLE53C60C980R, sita in Ferrara via Turollo, via Copparo e via Carli, in conformità agli elaborati di seguito elencati:

- Tav. n. 0 –relazione illustrativa
- Tav. n. 1 – estratti cartografia catastale e PSC
- Tav. n. 2 – stato attuale
- Tav. n. 3 – documentazione fotografica
- Tav. n. 4 – progetto
- Tav. n. 5 – raccordi stradali
- Tav. n. 10 – profili e sezioni
- Tav. n. 11 – segnalazione e accessibilità
- Tav. n. 12 – fognature e riqualificazione area via Bernardi e Pellegrina
- Tav. n. IDR 1 relazione di invarianza idraulica
- Tav. n. IDR 2 planimetria rete di drenaggio acque meteoriche
- Tav. n. IDR 3 particolari dispositivi per invarianza idraulica
- Tav. n. 13 – distribuzione energia elettrica
- Tav. n. 14 – rete di telecomunicazione
- Tav. n. 15 – relazione tecnica rete distribuzione energia elettrica
- Tav. n. 16 – relazione tecnica rete di telecomunicazione
- Tav. n. 18 – relazione tecnica e schede tecniche degli apparecchi e dei sostegni - certificazione della rispondenza alla L.R. 19/03 e alla UNI 11248
- Tav. n. 19 – tavola IP opere elettriche
- Tav. n. 20 - tavola IP opere edili
- Tav. n. 22 - calcoli illuminotecnici, schema tecnica apparecchi, diagrammi fotometrici, istruzioni montaggio
- Tav. n. 23 rete idrica
- Tav. n. 24 rete gas
- Tav. n. 25 aree verdi di progetto
- Tav. n. 26 viste assonometriche
- Tav. n. 27 viste prospettiche
- Tav. n. 28 relazione geologica e geotecnica e Integrazione sismica e geotecnica
- Tav. n. 29 relazione idoneità aree
- Tav. n. 30 – valutazione di clima acustico
- Tav. n. 31 norme tecniche di attuazione
- Tav. n. 32 stralci funzionali

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 attuazione alle schede POC 5ANS-01 e 5ANS-03, (di seguito il "PUA") al fine di attuare un intervento edilizio a destinazione prevalentemente residenziale, sull'area di terreno di proprietà dei medesimi, della superficie catastale di mq in Ferrara, contraddistinta al censita al CT di Ferrara al foglio 109 mappali 825, 826, 1136, 1139 e foglio 111 mappali 1029, 1030, 1032, 1075, 1076, 1077, 1083, 1084, 1086, di proprietà confinante per quanto riguarda gli immobili del Foglio.....:

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

Si impegnano inoltre a realizzare le opere previste negli elaborati tecnici sulle aree di proprietà comunale ricadenti sul foglio 109 mapp. 884/parte, 895/parte, 896/parte, 1058 e 1057, foglio 111 mappali 1068/parte e 1090, foglio 137 mappali 1117, 1550, 1575, 1576, 1577 e 1580.

I soggetti attuatori si obbligano per loro e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo a mantenere sulle aree di proprietà Osti Leila le opere di cui al successivo articolo 2 ed identificate in catasto al foglio 229 mappali 472/parte, 318/parte, 14/parte, 22/parte, e al foglio 197 mappali 538/parte 541/parte 542/parte e 543/parte.

ARTICOLO 2 - RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA E AMBIENTALE

I soggetti attuatori si obbligano per loro e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, come disciplinato dalle schede POC 5ANS-01 e 5ANS-03, a garantire il mantenimento, a propria cura e spese, per non meno di anni 30 (trenta), delle opere di riqualificazione paesaggistica e ambientale sull'area agricola periurbana fra le strade via della Berta, via Pellegrina e via Bernardi consistenti nella rete di scolo delle acque meteoriche attraverso il capofosso a margine della via Pellegrina e dei filari alberati a margine delle tre strade di cui sopra a far data dalla sottoscrizione della presente convenzione. Dette aree sono meglio identificate con i dati catastali riportati al precedente articolo 1. Il vincolo di cui al presente articolo, dovrà essere riportato negli eventuali atti di compravendita delle suddette aree.

ARTICOLO 3 – IL 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 :

- Tav. n. 0 – relazione illustrativa
- Tav. n. 1 – estratti cartografia catastale e PSC
- Tav. n. 2 – stato attuale
- Tav. n. 3 – documentazione fotografica
- Tav. n. 4 – progetto
- Tav. n. 5 – raccordi stradali
- Tav. n. 10 – profili e sezioni
- Tav. n. 11 – segnalazione e accessibilità
- Tav. n. 12 – fognature e riqualificazione area via Bernardi e Pellegrina
- Tav. n. IDR 1 – relazione di invarianza idraulica
- Tav. n. IDR 2 – planimetria rete di drenaggio acque meteoriche
- Tav. n. IDR 3 – particolari dispositivi per invarianza idraulica
- Tav. n. 13 – distribuzione energia elettrica
- Tav. n. 14 – rete di telecomunicazione
- Tav. n. 15 – relazione tecnica rete distribuzione energia elettrica
- Tav. n. 16 – relazione tecnica rete di telecomunicazione
- Tav. n. 18 – relazione tecnica e schede tecniche degli apparecchi e dei sostegni - certificazione della rispondenza alla L.R. 19/03 e alla UNI 11248
- Tav. n. 19 – tavola IP opere elettriche
- Tav. n. 20 – tavola IP opere edili
- Tav. n. 22 – calcoli illuminotecnici, schema tecnica apparecchi, diagrammi fotometrici, istruzioni montaggio
- Tav. n. 23 – rete idrica
- Tav. n. 24 – rete gas

- Tav. n. 25 – aree verdi di progetto
- Tav. n. 26 – viste assonometriche
- Tav. n. 27 – viste prospettiche
- Tav. n. 28 – relazione geologica e geotecnica e Integrazione sismica e geotecnica
- Tav. n. 29 – relazione idoneità aree
- Tav. n. 30 – valutazione di clima acustico
- Tav. n. 31 – norme tecniche di attuazione
- Tav. n. 32 – stralci funzionali

ARTICOLO 4 – DOTAZIONI TERRITORIALI

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

Le opere, dovranno essere eseguite sulla base di progetti esecutivi predisposti in conformità agli elaborati del PUA di cui al precedente art. 3 e nel rispetto delle prescrizioni tecniche contenute nei pareri degli Enti, Aziende e Servizi di cui alle seguenti note allegate alla delibera di approvazione dello strumento urbanistico di che trattasi, facendone parte integrante e sostanziale:

Verbale della conferenza dei Servizi Simultanea del 27/06/2018, AUSL parere favorevole poi formalizzato in data 28/06/2018 acquisito al prot. 86568/2018 in data 10/07/2018, Ufficio verde parere con prescrizioni nota del 27/06/2018 NP. 2046 del 29/06/2018, Hera parere favorevole condizionato Prot 60846/19993 del 26/06/2018 che richiama pareri precedenti, acquisito al PG/2018/80503 del 27/06/2018, del Servizio Ambiente, parere con prescrizioni del 26/06/2018 NP 1973/18; Servizio Mobilità parere favorevole, con prescrizioni nota del 19/06/2018 NP. 1947 21/06/2018, del Servizio Ufficio di Piano NP. 1941 del 21/06/2018, ARPAE Servizio Sistemi Ambientali, parere favorevole con condizioni nota del 27/06/2018 PG/2018/80516, Servizio Infrastrutture parere favorevole poi formalizzato con NP 2042/18 del 28/06/2018, Servizio Protezione Civile parere PG 149919 del 05/12/2017 che conferma il parere favorevole PG 56187 del 15/05/2017; Ufficio Illuminazione Pubblica parere favorevole PG 155862 del 18/12/2017; e-distribuzione SpA Parere E-DIS-12/05/2017-0291563, espresso nell'ambito della prima conferenza in data 15/05/2017 acquisito al PG 55973/2017, Consorzio di Bonifica Parere favorevole con prescrizioni PG/2018/80508 del 27/06/2018, 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, dovranno essere redatti in conformità a quanto prescritto dalle norme del Nuovo Codice dei Contratti ai sensi del D. Lgs. N. 50/2016 e smi, 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 dotazioni territoriali 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 l'opera o il lavoro realizzato, ovvero parte dell'opera o del lavoro, prima che intervenga l'emissione del certificato di collaudo provvisorio, si potrà procedere alla presa in consegna anticipata ai sensi 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 dotazioni territoriali non fossero completate entro i termini di validità del suddetto Permesso e le eventuali proroghe concesse a norma delle leggi regionali vigenti, 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.

I soggetti attuatori, con la sottoscrizione della presente convenzione, concedono sin d'ora, senza necessità di redigere ulteriori atti, per sé 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. 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 i soggetti attuatori o suoi aventi causa presentino 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.

ARTICOLO 5 - 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 successive modifiche ed integrazioni 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".

In fase di realizzazione delle opere si dovrà in ogni caso verificare l'esistenza di un'eventuale contaminazione secondo quanto previsto dalle norme della Parte IV, Titolo V del D. Lgsn. 152/06 e s.m.i.. Qualora si accerti l'assenza di qualsiasi contaminazione, si dovrà presentare un'apposita dichiarazione, conforme alla normativa in materia di autocertificazione, contenente l'attestazione di non aver rilevato situazioni indicative di contaminazione del sito ai sensi della Parte IV, Titolo V del D. Lgs n. 152/06 e s.m.i..

Per "situazioni indicative di contaminazione del sito" si intende la presenza di serbatoi, serbatoi interrati, vasche, zone di stoccaggio, pregresse demolizioni con produzione di materiale contenente amianto lasciato in loco, maceri colmati da materiali di dubbia provenienza o qualsiasi altra situazione sintomatica di pregresse attività produttive, su tutta la superficie interessata dall'insediamento residenziale del PUA.

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, si 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 smi. In questo caso si dovranno campionare ed analizzare i terreni e le acque sotterranee ai fini della verifica del rispetto dei livelli delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) di cui al sopra citato decreto.

Ove risulti, dalla valutazione della documentazione presentata e/o dalle analisi di cui al comma precedente, l'esistenza di una contaminazione o di una potenziale contaminazione, così come definita dal D.Lgs.152/06, i soggetti attuatori dovranno sottoporre il sito interessato alle necessarie misure di prevenzione, di messa in sicurezza, interventi di bonifica e ripristino ambientale secondo le procedure di cui all'art. 242 e seguenti. 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 piano altimetrica dell'area oggetto dell'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. L'eventuale gestione delle terre e rocce da scavo dovrà avvenire nel rispetto delle normative vigenti.

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

Resta quindi pattuito che non saranno rilasciati permessi 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 concentrazione 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.

ARTICOLO 6 – DOTAZIONI TERRITORIALI – CESSIONE GRATUITA AREE

I soggetti attuatori, oltre alle aree già cedute nel rispetto degli accordi POC di cui al precedente art. 1, si obbligano, per loro e per gli 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. 3 e in particolare:

- strade, marciapiedi verde di
corredo e parcheggi pubblici mq 7.782 (di cui 2.078 mq di parcheggi)
- attrezzature e spazi collettivi mq 1.901

Le aree oggetto di cessioni contemplate nel presente articolo, dovranno essere frazionate conformemente al relativo progetto inerente al permesso di costruire e cedute, per stralci funzionali, prima dell'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere stesse con le modalità attuative di cui al successivo art. 7; pertanto non potrà essere presentata comunicazione d'inizio lavori in assenza di tale obbligazione. Dette aree in alternativa potranno essere cedute complessivamente nell'ambito del PdC del primo stralcio funzionale prima dell'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere dello stesso stralcio. 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.

Con lo stesso atto di cessione gratuita le aree contemplate nel presente articolo, oltre alle aree già di proprietà pubblica censite al foglio 109 mappale 1058, 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 relativo permesso di costruire, 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 che in ogni caso dovrà effettuarsi entro e non oltre trenta giorni dall'avvenuto favorevole collaudo.

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, relative a ciascun stralcio, non sarà comunque possibile richiedere i titoli edilizi per la costruzione degli edifici previsti dal PUA.

ARTICOLO 7 DOTAZIONI TERRITORIALI – ATTUAZIONE

I soggetti attuatori si obbligano per loro e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo ad iniziare i lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondo il programma riportato e graficizzato nell'Elaborato *Tav. 32 Stralci Funzionali* di seguito specificato:

- 1° stralcio funzionale. Detto stralcio comprende il prolungamento della via Turoldo, le relative infrastrutture e le vasche di laminazione efferenti agli stralci funzionali 1 e 2. Il permesso inerente il successivo 2° stralcio potrà essere rilasciato solo ad avvenuto rilascio del permesso relativo al 1° stralcio e a seguito dell'esecuzione di almeno il 70% della strada al servizio del PUA (proseguimento via Turoldo) e delle vasche di laminazione;
- 2° stralcio funzionale. Detto stralcio comprende la viabilità principale di raccordo con la via Copparo e le relative infrastrutture. Il permesso inerente il successivo 3° stralcio potrà essere rilasciato solo ad avvenuto rilascio del permesso relativo al 2° stralcio e a seguito dell'esecuzione di almeno il 70% della strada al servizio del PUA (collegamento con via Copparo);
- 3° stralcio funzionale. Detto stralcio comprende il prolungamento della viabilità di raccordo con la via Copparo (da realizzarsi con il 2° stralcio funzionale) attraverso un nuovo ponte, le relative infrastrutture e le vasche di laminazione efferenti agli stralci funzionali 3 e 4. Il permesso inerente il successivo 4° stralcio potrà essere rilasciato solo ad avvenuto rilascio del permesso relativo al 3° stralcio e a seguito dell'esecuzione di almeno il 70% della strada al servizio del PUA (prolungamento della viabilità di raccordo con la via Copparo) e delle vasche di laminazione di cui al 3° stralcio funzionale;
- 4° stralcio funzionale.

I soggetti attuatori si obbligano per loro e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo ad iniziare i lavori per la realizzazione delle opere inerenti alle dotazioni territoriali, di cui al relativo stralcio funzionale entro un anno dal rilascio del corrispondente permesso di costruire ed ultimati entro tre anni dalla data di inizio lavori del Permesso stesso. Qualora tali opere non fossero completate entro tale termine, 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 tale termine, i titoli abilitativi/comunicazioni per la realizzazione/varianti degli edifici, relativi allo stesso stralcio, richiesti/presentati oltre tale termine, non verranno rilasciati/non avranno efficacia fino a collaudo avvenuto delle opere medesime, fatta eccezione per le aree verdi in particolare ai tempi necessari per l'attecchimento delle essenze di cui al precedente art. 4.

Tale condizione dovrà essere inserita negli atti di compravendita dei lotti edificabili.

Le opere inerenti le dotazioni territoriali del 1° stralcio funzionale dovranno essere iniziate entro il 30/06/2020; 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. 9. Tale condizione dovrà essere inserita negli atti di compravendita relativi ai lotti di intervento.

I soggetti attuatori si impegnano per loro e per i loro aventi causa a realizzare 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 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. La data d'inizio dei lavori di realizzazione delle opere inerenti alle dotazioni territoriali deve essere comunicata dai soggetti attuatori 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 dotazioni territoriali, sarà cura dei soggetti attuatori comunicare al Comune di Ferrara - Settore Pianificazione Territoriale e Settore Opere Pubbliche, l'avvenuta ultimazione. I tempi e le modalità di attuazione a stralcio delle dotazioni territoriali, 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 dotazioni territoriali e dell'inizio dei lavori di cui al relativo stralcio funzionale.

I lavori inerenti il primo immobile dovranno essere iniziati entro il 30/06/2023.

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 e, in ogni caso, fino e non oltre ad avvenuto favorevole collaudo e presa in carico come da precedente art. 6.

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 il soggetto attuatore e i suoi appaltatori, subappaltatori, fornitori e terzi in genere.

ARTICOLO 8 - DOTAZIONI TERRITORIALI – COLLAUDO E PRESA IN CARICO

A completamento delle opere, anche per stralci funzionali, 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 9 – DOTAZIONI TERRITORIALI – GARANZIE

I soggetti attuatori, a garanzia della perfetta esecuzione delle dotazioni territoriali inerenti al PUA, costituiranno a favore del Comune di Ferrara, all'atto del rilascio del permesso di costruire di ogni singolo stralcio funzionale, 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 fermo restando 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, 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. L'importo della fidejussione relativa al primo stralcio funzionale sarà maggiorato di un importo pari a € 46.100,00 a garanzia del mantenimento delle opere di riqualificazione paesaggistica e ambientale eseguite ai margini delle vie della Berta, Pellegrina e Bernardi di cui al precedente art. 2; tale importo è determinato in relazione al valore della corrispondente capacità edificatoria aggiuntiva assegnata al comparto di via Copparo. 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 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.

La quota di fidejussione relativa alle opere di riqualificazione paesaggistica e ambientale potrà essere restituita solo al termine di validità della presente convenzione.

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 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, 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 10 – 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 11 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

In relazione ai disposti della Delibera Regionale n. 849/98 e Delibera Comunale C.C. PG 18498/98 nulla è dovuto per quanto riguarda gli Oneri di Urbanizzazione Primaria in quanto l'esecuzione delle relative opere sono a carico dei soggetti attuatori.

Visto l'art. 1.5.1 delle citate delibere che assumono come parametro di riferimento la superficie netta, ai sensi del DM 801/77, nonché l'istruttoria da parte dell'U.O. Piani Urbanistici Attuativi con definite le relative superfici nette massime per ogni lotto, il computo degli Oneri di Urbanizzazione Secondaria in ottemperanza alle disposizioni suddette, ammonta a complessivi **€ 537.109,44** così ripartiti:

Lotto n° 1	mq/su	963 x	€/mq.	53,97	= €	51.973,11
Lotto n° 2	"	963 x	"	"	= €	51.973,11
Lotto n° 3	"	963 x	"	"	= €	51.973,11
Lotto n° 4	"	642 x	"	"	= €	34.648,74
Lotto n° 5	"	642 x	"	"	= €	34.648,74
Lotto n° 6	"	482 x	"	"	= €	26.013,54
Lotto n° 7	"	963 x	"	"	= €	51.973,11
Lotto n° 8	"	1.926 x	"	"	= €	103.946,22
Lotto n° 9	"	1.284 x	"	"	= €	69.297,48
Lotto n° 10	"	1.124 x	"	"	= €	60.662,28
						=====
						€ 537.109,44

La Delibera Comunale C.C. PG n. 18498/98 prevede che ai soggetti attuatori spetti il versamento del 30% degli Oneri di Urbanizzazione Secondaria come sopra determinati, pertanto l'importo da corrispondere alla stipula della Convenzione ammonta ad **€ 161.132,84**, importo che verrà posto in detrazione sui Permessi di Costruire che verranno richiesti secondo la seguente ripartizione:

Lotto n° 1	€	15.591,94
Lotto n° 2	€	15.591,94
Lotto n° 3	€	15.591,94
Lotto n° 4	€	10.393,63
Lotto n° 5	€	10.393,63
Lotto n° 6	€	7.804,07
Lotto n° 7	€	15.591,94
Lotto n° 8	€	31.185,81
Lotto n° 9	€	20.789,25
Lotto n° 10	€	18.198,69
		=====
		€ 161.132,84

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 L.R. 15/2013 e s.m.i, graverà sui singoli titoli abilitativi per gli edifici. I titoli abilitativi per la costruzione degli edifici previsti dal PUA non potranno essere presentati prima del rilascio del permesso relativo alle opere di urbanizzazione che serve i lotti e della prestazione delle connesse garanzie finanziarie.

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

I soggetti attuatori si obbligano, per loro e per i loro 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 - 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 compete 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 14 – CONTROVERSIE

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

ARTICOLO 15 – 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 16 – SPESE

Le spese tutte del presente atto e sue consequenziali, sono a carico dei soggetti attuatori i quali, per quanto riguarda le aree e le opere da cedere nei modi sopraindicati, dichiarano di volersi avvalere delle agevolazioni fiscali in materia.

ARTICOLO 17 – 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 smi, nonché alle norme di attuazione del vigente RUE e POC.

ARTICOLO 18 - TRASCRIZIONE

Le parti autorizzano il Direttore dell'Agenzia delle Entrate 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 19 - 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 € 161.132,84, 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 Comune di Ferrara ha acquisito dal Ministero dell'Interno, nulla osta PR_FEUTG_Ingresso_0067156_20181127 e nulla PR_BOUTG_Ingresso_0121468_20181204

ove si specifica che a carico della della Sig.ra Osti Leila e della Soc. Bruni Investimenti srl non sussistono le cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art. 67 dello stesso D. Lgs;

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, diversamente si intenderà decaduta l'approvazione della PUA senza ulteriori provvedimenti;

di dare atto altresì che alla stipula della convenzione in attuazione del presente provvedimento interverrà, in rappresentanza del Comune di Ferrara, l'Arch. Paolo Perelli, Dirigente presso il Servizio Pianificazione Territoriale e Progettazione o, in caso di sua assenza o impedimento, l'Arch. Davide Tumiatì Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale;

di dare atto che responsabile del procedimento è l'Arch. Barbara Bonora U.O. Piani Urbanistici Attuativi - Progettazione e Gestione

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.Lgs. 267/2000.

IL SINDACO
TIZIANO TAGLIANI

IL SEGRETARIO GENERALE
ORNELLA CAVALLARI